



Sozialstudie Graefestraße 2021

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen
Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Milieuschutzsatzung) für das Gebiet Graefestraße
und zur Erweiterung des Erhaltungsgebietes

Sozialstudie Graefestraße 2021

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für das Gebiet Graefestraße und zur Erweiterung des Erhaltungsgebietes

Endbericht

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Gruppe Erhaltungsgebiete

Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

Auftragnehmer: asum – Angewandte Sozialforschung und Mieterberatung GmbH

Thaerstraße 30D, 10249 Berlin

Bearbeitung: Sigmar Gude, Kaspar Metzkow, Martin Rohde, Fabian Alcer

Datum: 23.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG.....	1
2. GEBIETSBESCHREIBUNG	1
3. VORGEHEN DER UNTERSUCHUNG	3
3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	3
3.2 Daten und Datenerhebung	4
4. SOZIO-DEMOGRAFISCHE ZUSAMMENSETZUNG.....	5
4.1 Demografische Kennwerte	5
4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	5
4.1.2 Migrationshintergrund	6
4.2 Soziale Lagen.....	8
4.2.1 Haushaltsgößen	8
4.2.2 Haushaltstypen.....	9
4.2.3 Einkommensverhältnisse	9
4.2.4 Erwerbssituation und Qualifikation	10
4.3 Zwischenfazit Demografie	12
5. WOHNVERHÄLTNISSE.....	12
5.1 Wohnungsbestand.....	13
5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung	13
5.1.2 Wohnungsausstattung	13
5.2 Eigentumsverhältnisse.....	16
5.3 Mietpreinsniveau und Mietbelastung	17
5.4 Modernisierungen	20
5.5 Wohnungsmängel.....	21
5.6 Zwischenfazit Wohnverhältnisse	21
6. ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEWÖHNERSCHAFT	22
6.1 Lokale Infrastruktur und ihre Nutzung	22
6.1.1 Schulen und Kindertagesstätten	23
6.1.2 Grünanlagen, Spielplätze und Sportangebote	25
6.1.3 ÖPNV	26

6.1.4	Gesundheitsversorgung und sozial-kulturelle Infrastruktur	27
6.2	Soziale Netze.....	30
6.2.1	Intensität nachbarschaftlicher Kontakte	30
6.2.2	Art und Anlass gegenseitiger Hilfe	31
6.2.3	Engagement und Mitgliedschaften in der Nachbarschaft.....	31
6.3	Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung.....	32
6.3.1	Gründe für die Wohnortwahl / Bewertung der Nachbarschaft	32
6.3.2	Wohndauer	33
6.3.3	Umzugsinteresse	33
6.3.4	Umzugsgründe	34
6.4	Teilfazit	35
7. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DER GEBIETSBEVÖLKERUNG.....		35
7.1	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen.....	36
7.2	Strukturwandel durch Zuzug.....	37
7.2	Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform	40
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen	41
7.5	Vergleich bisheriges Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebiet	43
8. VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG ..		46
8.1	Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur	46
8.2	Aufwertungspotential.....	49
8.3	Verdrängungsgefahr	50
8.4	Aufwertungsdruck	51
8.5	Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen	51
8.6	Empfehlungen.....	53
8.7	Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets.....	54
9. ZUSATZ: MIETBELASTUNGSSCHWELLEN		57
10. ANHANG		61

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gab im April 2021 eine Untersuchung für das Gebiet „Graefestraße“ in Auftrag. Überprüft werden sollte, ob erstens die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung¹ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem festgelegten Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben sind und ob zweitens dieselben Voraussetzungen für zwei an das Gebiet angrenzende Wohnblöcke vorliegen. Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleisten und Veränderungen der Bevölkerungsstruktur entgegenwirken, sofern diese durch Verdrängungsprozesse entstehen, welche ihrerseits im Modernisierungsgeschehen oder der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum ihren Ursprung finden. Der Ersterlass des sozialen Erhaltungsgebiets Graefestraße datiert auf die 1990er Jahre zurück. Die seitdem turnusmäßig stattfindenden Voraussetzungsüberprüfungen (zuletzt 2008², 2012³ und 2016⁴) belegten jeweils die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Erhaltungsgebietes.

Analysiert werden in der aktuellen (2021) Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen erstens Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, zweitens der Aufwertungsspielraum und drittes der Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt. Daran anschließend werden Verdrängungspotenziale und erwartbare städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur dargestellt. Ebenso beinhaltet die Untersuchung eine differenzierte Erfassung des für das Genehmigungsverfahren bedeutsamen Ausstattungsstandards, sowie Empfehlungen zur zukünftigen Genehmigungspraxis. Ferner wird die allgemeine Sozialstruktur und Wohnungsversorgung des Gebietes Graefestraße einschließlich des Erweiterungsbereichs ermittelt und abgebildet. Ihr Erhalt und städtebaulich-funktionale Sicherung ist Ziel der Verordnung.

2. Gebietsbeschreibung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Graefestraße“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ist im Südosten des Ortsteils Kreuzberg gelegen. Im Süden ist das Gebiet durch den Stadtpark „Hasenheide“ begrenzt, im Norden durch das Fließgewässer „Urbankanal“. Die Westgrenze bildet die Fläche des Urbankrankenhauses und die Fontanepromenade, die Ostgrenze der Kottbusser Damm und der Hermannplatz. Das Untersuchungsgebiet umschließt das beschriebene soziale Erhaltungsgebiet in seiner jetzigen Form und beinhaltet darüber hinaus zwei zusätzliche Wohnblöcke, für die – vorausgesetzt eine Fortschreibung des bisherigen Erhaltungsgebietes ist begründbar – eine Angliederung an die soziale Erhaltungssatzung „Graefestraße“ geprüft werden soll. Hierbei handelt es sich zum einen um die sog. Werner-Düttmann-Siedlung im statistischen Block 016202 nördlich des

¹ Erhaltungssatzungen werden in Berlin als Verordnungen erlassen. Aus diesem Grund ist nachfolgend der Begriff Erhaltungsverordnung mit Erhaltungssatzung gleichzusetzen.

² TOPOS Stadtforschung (2008): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße (SO36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

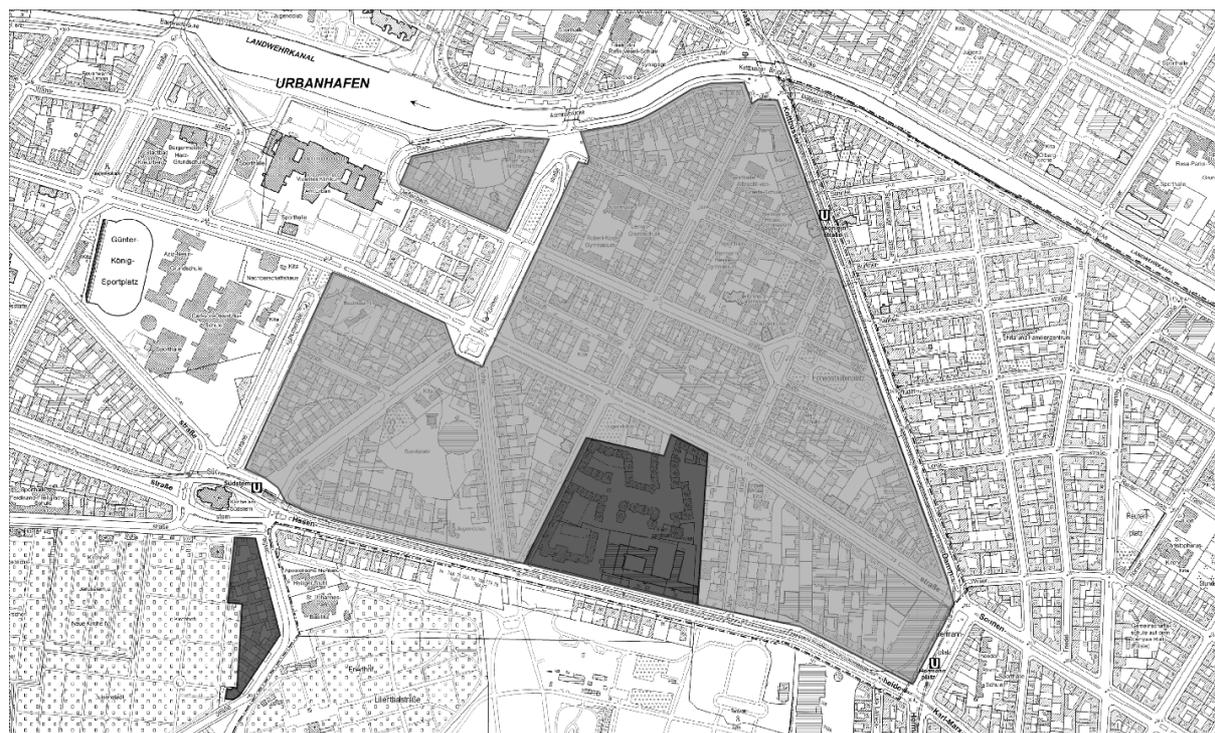
³ TOPOS Stadtforschung (2012): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße (SO36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

⁴ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung (2016): Graefestraße 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Grünraumes Hasenheide, zum anderen um Wohnbebauung an der Lilienstraße am östlichen Rand des statistischen Blocks 016239 bzw. westlich der Hasenheide.

Im Gebiet befinden sich schätzungsweise 9.750 Wohnungen, die von etwas mehr als 19.500 Menschen bewohnt werden (Stand Juni 2020). Der größte Teil der Bebauung des Untersuchungsgebietes wurde zwischen 1890 bis 1900 errichtet und im 2. Weltkrieg kaum zerstört, so dass eine einheitliche Bebauung erhalten geblieben ist. Eine Ausnahme bildet der potentielle Erweiterungsbereich der Werner-Düttmann-Siedlung, der sich durch eine soziale Wohnbebauung der 1980er Jahre auszeichnet.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



 aktuelles Erhaltungsgebiet

 evtl. Erweiterungsgebiet

Das Gebiet besitzt eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges von Berlin. Zentrale ÖPNV-Achsen stellen die U-Bahnhöfe Schönleinstraße (U8) und Hermannplatz (U8 und U7) an der Ostgrenze des Gebietes und die Station Südstern (U7) im westlichen Teil dar. Außerdem durchqueren mehrere Buslinien das Gebiet. Für die Bewohner*innen im Nordteil ist des Weiteren der U-Bahnhof Kottbusser Tor (U1, U3, U8) fußläufig erreichbar. Das Gebiet wird durch die viel befahrene und verkehrstechnisch für den gesamten Stadtteil wichtige Urbanstraße in Ost-West-Richtung durchkreuzt. Auch die Hasenheide und der Kottbusser Damm sind wichtig für den Durchgangsverkehr und bringen eine hohe Verkehrsbelastung mit sich. Das Gebietsinnere ist hingegen überwiegend von Anliegerverkehr und verkehrsberuhigten Zonen geprägt.

Nicht zuletzt mit der weiterhin gegebenen stadtweiten Bedeutung der angrenzenden Neuköllner Quartiere als Zentrum der Ausgeh- und Kreativkultur zeigt sich eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in der zentralen und gleichzeitig beruhigten Nachbarschaft um die Graefestraße. Mit der nachfolgenden Untersuchung soll Aufschluss gegeben werden, inwiefern sich eine städtebaulich problematische Veränderung der Sozialstruktur des nachgefragten Kiezes zeigt bzw. zu antizipieren ist,

auf die wiederum (weiterhin) mit dem Instrument der sozialen Erhaltungssatzung reagiert werden kann.

Der erstmalige Einbezug der Sozialbausiedlung Werner-Düttmann in die Untersuchung trägt indes Rechnung, dass Gentrifizierungsprozesse längst nicht mehr allein auf gründerzeitliche Quartiere fokussiert sind, sondern ebenso die Wohnbebauung der Nachkriegsmoderne betreffen. Hinzukommt, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung mit dem absehbaren Auslaufen der Sozialbindung in diesem Quartier neue Investitionsstrategien für diesen Bereich erwartbar sind, die eine städtebaulich problematische Veränderung der Sozialstruktur fördern könnten (bspw. durch den Verlust von Mietwohnraum mit einer preisgünstigen Ausstattung). Allerdings ist anzumerken, dass im Zuge der Untersuchung die Bestände der Siedlung an die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM veräußert wurden. Da sich die Siedlung somit nun in öffentlicher Hand befindet, ergibt sich für die Bezirksverwaltung in Zukunft ein größerer Spielraum, um auf Ausstattungsveränderungen Einfluss zunehmen. Entsprechend ist diese Entwicklung in der späteren Begründung einer möglichen Gebietserweiterung zu berücksichtigen.

3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Folgende Schritte sind für eine Prozessanalyse zur Überprüfung und ggf. der späteren Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur.*

Damit ist es fachlich geboten, die Struktur der Gebietsbevölkerung speziell in ihren demografischen, sozialen und unter Wohnungsversorgungsaspekten detailliert zu beschreiben. Nur wenn tatsächlich strukturelle Veränderungen stattfinden, kann der Zusammenhang zwischen Bevölkerung und Stadtstruktur gestört werden. Dies ist aber die Voraussetzung für den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung.

Die differenzierte Darstellung der Bevölkerungsstruktur und der wichtigsten Bevölkerungsgruppen erfolgt im ersten Teil der Analyse (Kap. 4 - 6). Im zweiten Teil der Analyse werden die Veränderungstendenzen der Sozialstruktur dargelegt und Strukturen nach Einzugsperiode (speziell der letzten Jahre), nach Wohnungsqualität und nach Modernisierungsgeschehen untersucht (Kap. 7).

2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche Veränderung der Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind.*

Ohne diesen Nachweis kann nicht dargelegt werden, dass durch den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ein Einfluss auf die Veränderungsprozesse erreicht werden kann. Wird der Prozess allein oder weit überwiegend durch andere Ursachen ausgelöst, wie z. B. durch die allgemeine Mietentwicklung, die ohne bauliche Aufwertung aufgrund der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt Mieten verteuert, ist eine soziale Erhaltungsverordnung wirkungslos.

Die Analyse, ob und wieweit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kap. 8.1 und 8.4 vorgenommen.

3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt.* Auf Basis der differenzierten Analyse, wie sich die Strukturveränderungen auf die verschiedenen sozialen Gruppen auswirken, können städtebauliche Folgen mit ausreichender Präzision vorhergesagt werden. Dies erfolgt in Kap. 8.5.

Ist dieser Dreierschritt von der (ggf. absehbaren) Veränderung der Bevölkerungsstruktur über den Einfluss baulicher Maßnahmen bis zu den städtebaulichen Folgen belegt, sind die vom Gesetzgeber geforderten Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt.

Die drei zentralen Indikatoren, Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotential, spielen bis dahin eine untergeordnete Rolle. Sie werden erst bei der Beurteilung der Frage relevant, ob auch für die Zukunft eine Fortsetzung des beschriebenen Prozesses erwartbar und somit die Festsetzung einer Erhaltungssatzung sinnvoll ist. Sind z. B. keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet oder sind unter absehbaren wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungsstrategien keine Investitionsmöglichkeiten über den durchschnittlichen Wohnungszustand hinaus mehr möglich, dann macht der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung keinen Sinn.

3.2 Daten und Datenerhebung

Durchgeführt wurde die Untersuchung als repräsentative schriftliche Erhebung im Zeitraum von Mitte Juni bis Ende Juli 2021. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z. B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von 600 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 922 verwertbare Datensätze zugrunde.

Die Befragungsunterlagen zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben des Bezirks bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 35 Fragen (zzgl. weiterer Unterfragen):

- 1.) zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Einkommensentwicklung, Wohndauer),
- 2.) zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierungszeitpunkt, Mängel)
- 3.) und zum Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Nutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft, Umzugsabsicht sowie -gründe).

Sofern Daten und Werte innerhalb des Textes und der Tabellen nicht gesondert gekennzeichnet sind, handelt es sich um Ergebnisse der Haushaltsbefragung der asum GmbH. Andere Quellen werden jeweils gesondert benannt. Abkürzungen werden jeweils bei der ersten Nennung im Text erklärt.

Auf die Angabe von Fallzahlen wurde in den Tabellen zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet. Die jeweilige Bezugsgröße ist in der Regel unterhalb der Tabelle mit (n=) angegeben. Insbesondere, wenn mehrere Gruppen miteinander verglichen werden sollen, sind zusätzliche Spalten mit Fallzahlen hinderlich. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Ein waagerechter Strich (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden. Ein Stern (*) hinter dem Prozentsatz weist auf geringe Fallzahlen (6-10 Fälle) hin, durch die nur eine Tendenzaussage möglich ist. Stern (*) ohne Prozentzahl steht im Feld bei 1-5 Fällen.

In den Tabellen sind Prozentwerte stets auf ganze Zahlen gerundet. Rundungsbedingt ergeben sich z.T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z. B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen. Eine derartige Darstellung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch. Eine Angabe von Nachkommastellen würde hier eine Genauigkeit vortäuschen, die bei Stichprobenerhebungen dieses Umfangs nicht gewährleistet werden kann.

TEIL B: ANALYSE

4. Sozio-demografische Zusammensetzung

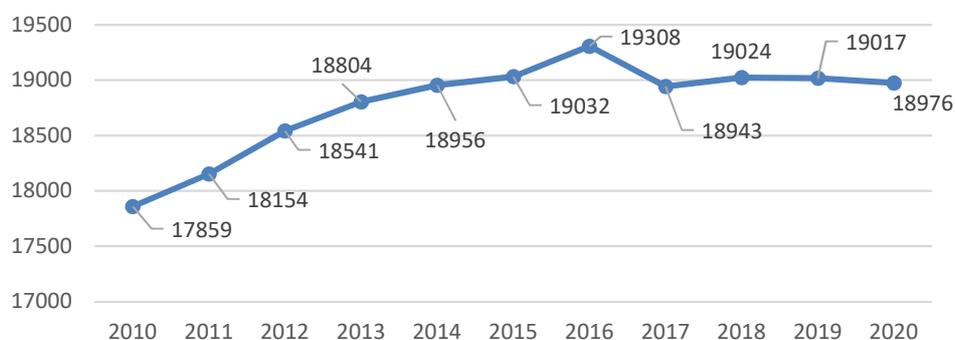
4.1 Demografische Kennwerte

Soziale Erhaltungssatzungen schützen eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung, welche entlang unterschiedlicher Kriterien beschrieben werden kann. Diese Studie geht dabei sowohl auf personenbezogene Merkmale (wie Alter, Migration und Berufsstand) als auch auf haushaltsbezogene Kriterien (etwa Haushaltsgröße, -zusammensetzung und -einkommen) ein.

4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Das Untersuchungsgebiet Graefestraße wird von etwas mehr als 19.500 Personen bewohnt (Stand Juni 2020). Es umfasst einen Großteil des LOR Graefekiez und den im Süden angrenzenden Gebäudekomplex Lilienthalstraße. Die Bevölkerung im LOR (ohne den Komplex) stieg in den letzten 10 Jahren um etwas mehr als 6 %. Dies entspricht ca. dem Berliner Bevölkerungswachstum. Im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dessen Bevölkerungszahl seit 2010 um 11 % stieg, fällt das Wachstum dahingegen schwächer aus. Auch konzentriert sich das Wachstum auf die Zeit bis 2015, während sich die Bevölkerungszahl in den letzten 5 Jahren auf ein konstantes Niveau einpendelte. Für den Block Lilienthalstraße liegen nur für 2017 und 2021 Werte vor, die für diesen Zeitraum keine größeren Veränderungen an der Bevölkerung aufweisen. Ebenfalls in die Untersuchung aufgenommen wurde die Werner-Düttmann-Siedlung, wodurch sich für die Untersuchung insgesamt eine veränderte Gebietskulisse ergibt, die bei Vergleichen mit der 2016 durchgeführten Erhebung beachtet wird.

Abb. 2: Einwohnerentwicklung im LOR (ohne das angrenzende Gebiet Lilienthalstraße)



In zentralen Punkten ähnelt die Zusammensetzung unterschiedlicher Altersgruppen im Gebiet der Verteilung in der Gesamtstadt. Wie für viele nachgefragte Innenstadtbezirke typisch, ist allerdings die

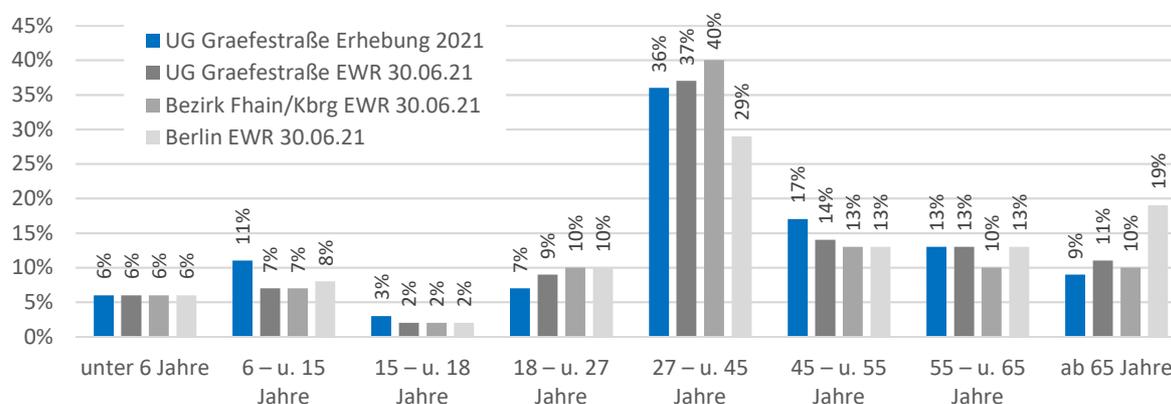
Gruppe der 27 bis 44-Jährigen mit 36 % in der Stichprobe deutlich stärker repräsentiert als in der Gesamtstadt. Wesentlich kleiner ist dagegen mit 9 % im Untersuchungsgebiet gegenüber 19 % in Berlin die Altersgruppe über 65 Jahre. Während der die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppe gegenüber der Stadt im Untersuchungsgebiet milder ausfällt als im Bezirk – dort sind 40 % 27 bis 44 Jahre alt – sind die beiden Gruppen darüber (45 bis 54 und 55 bis 64) im Untersuchungsgebiet etwas stärker vertreten als im restlichen Bezirk. Zudem zeigen sich im Vergleich zwischen amtlicher Statistik und erhobenen Daten moderate Abweichungen: Etwas häufiger antwortete die Altersgruppe 45-54 (17 statt 14 %), wodurch auch die ‚mitherobenen‘ Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren in der Stichprobe überrepräsentiert sind (11 statt 7 %)

Tab. 1: Altersstruktur

in % aller Bewohner*innen	UG Graefestraße 2021	UG Graefestraße EWR 2021 ⁵	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg EWR 2021	Berlin EWR 2021
unter 6 Jahre	06 %	06 %	06 %	06 %
6 – u. 15 Jahre	11 %	07 %	07 %	08 %
15 – u. 18 Jahre	03 %	02 %	02 %	02 %
18 – u. 27 Jahre	07 %	09 %	10 %	10 %
27 – u. 45 Jahre	36 %	37 %	40 %	29 %
45 – u. 55 Jahre	17 %	14 %	13 %	13 %
55 – u. 65 Jahre	13 %	13 %	10 %	13 %
ab 65 Jahre	09 %	11 %	10 %	19 %

Untersuchungsgebiet: n=1827

Abb. 3: Altersstruktur im Vergleich



4.1.2 Migrationshintergrund

Über den Migrationshintergrund von Anwohner*innen liegen nur auf der Personenebene amtliche Daten vor. Ein Abgleich des für diese Untersuchung auf Haushaltsebene erhobenen Datensatz mit der amtlichen Statistik erfordert also eine rechnerische Umstellung. In der Untersuchung muss sowohl die Größe der Haushalte, als auch ihre Struktur – etwa ein vermuteter familiärer Zusammenhang – berücksichtigt werden. Nur so ist es möglich, der schwierigen Kategorie des Migrationshintergrundes (der sowohl Ausländer*innen als auch deutsche Staatsbürger*innen beschreiben kann) gerecht zu werden.

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht Einwohnerregisterstatistik 30.06.2021; S.29

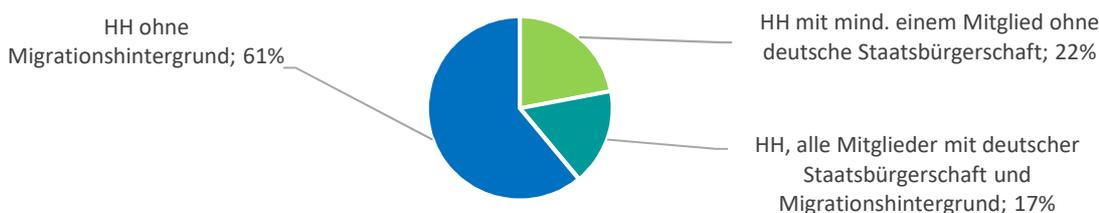
Auf der Haushaltsebene zeigt sich, dass in rund 22 % der Haushalte mindestens eine Person ohne deutsche Staatsbürgerschaft lebt. Hinzu kommen 16 % der Haushalte, in denen alle Bewohnende eine deutsche Staatsbürgerschaft tragen, sich aber dennoch ein Migrationshintergrund andeutet, bspw. da hier eine Einbürgerung angegeben wurde oder eine nicht-deutsche Alltagssprache. Runtergebrochen auf die in den Haushalten lebenden Personen wird für etwas weniger als die Hälfte der erhobenen Anwohner*innen von einem Migrationshintergrund ausgegangen. Entsprechend wird für diese Studie geschlussfolgert, dass Anwohner*innen mit Migrationshintergrund ausreichend in der Stichprobe repräsentiert sind. Anders als in der benachbarten Bergmannstraße-Nord besteht im Untersuchungsgebiet ein deutliches Einkommensgefälle zwischen migrantischen und nicht-migrantischen Haushalten, wobei letztere deutlich höhere Einkommen aufweisen. Schließt man die im sozialen Wohnungsbau errichtete Werner-Düttmann-Siedlung aus der Untersuchung aus, verringert sich der Unterschied zwar, wird aber bei Weitem nicht ausgeglichen. Aus diesem Grund erfolgte die Analyse von bestimmten sozioökonomischen Merkmalen zusätzlich gesondert für Haushalte mit Migrationshintergrund. Sollte diese Sonderanalyse nennenswerte Abweichungen aufgezeigt haben, sind diese im jeweiligen Abschnitt festgehalten.

Tab. 2: Anwohner*innen mit und ohne Migrationshintergrund

	UG Graefestraße Eigene Erhebung 2021	UG Graefestraße EWR 30.06.21 ⁶	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg EWR 30.06.21 ⁷	Berlin EWR 31.06.21 ⁶
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
Ausländische Staatsbürgerschaft	17 %	28 %	28 %	21 %
Deutsche Staatsbürgerschaft mit Migrationshintergrund	31 %	20 %	17 %	15 %
Deutsche Staatsbürgerschaft ohne Migrationshintergrund	53 %	53 %	55 %	64 %

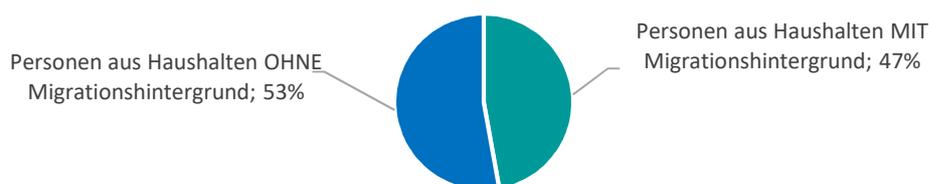
n=1883

Abb. 4: Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund



n=915

Abb. 5: Personen in Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund



n=1883

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht Einwohnerregisterstatistik 30.06.2021 (Datenanfrage für Untersuchungsgebiet)
⁷ Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, Statistikstelle: Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 2021

4.2 Soziale Lagen

Als relevante Kategorien bei der Bestimmung der Bevölkerungszusammensetzung werden neben Alter und Migrationshintergrund bzw. Staatsbürgerschaft in dieser Studie Haushaltsgrößen und -typen sowie Einkommen- und Erwerbssituation erhoben und ausgewertet. Erst in ihrer gemeinsamen Betrachtung ermöglichen sie die Beschreibung einer spezifischen Bevölkerungsstruktur. Auch sind die hier dargelegten Informationen maßgebend für die Identifikation der in Kapitel 7 und 8 ausführlicher dargelegten gebietsspezifischen Verdrängungspotentiale.

4.2.1 Haushaltsgrößen

Ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung ist im Kontext des Erhaltungsrechts das Verhältnis unterschiedlicher Haushaltsgrößen, welches in enger Beziehung zum dem örtlichen Wohnungsbestand steht. Im Untersuchungsgebiet stellen Einpersonenhaushalt die größte Gruppe (38 %)⁸ dar. Mit zunehmender Personenzahl nimmt die Häufigkeit ab, wobei allein die Ein- und Zweipersonenhaushalte über 70 % aller Befragten im Untersuchungsgebiet ausmachen.

Tab. 3: Haushaltsgrößenstruktur

	UG Graefestraße	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Haushalte</i>	Eigene Erhebung 2021	Mikrozensus 2018	Mikrozensus 2018 ⁹
1 Person	38 %	61 %	53 %
2 Personen	35 %	22 %	28 %
3 Personen	13 %	09 %	10 %
4 u. m. Personen	14 %	08 %	09 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0	1,7	1,8

Untersuchungsgebiet: n=922

Hinweis: Die Haushalte mit über 3 Personen (je 1 Fall für 8 und 7 Personen, 2 Fälle für 6 Personen, 18 Fälle für 5 Personen) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten zusammengefasst. Der Durchschnittswert der Haushaltsgröße ist davon unbeeinflusst.

Ein häufiger Irrtum ist es, einen geringen Anteil von großen Haushalten unmittelbar als ein geringeres Gewicht dieses Haushaltstyps zu interpretieren. So gilt es zu berücksichtigen, dass in größeren Haushalten auch mehr Personen leben. Entsprechend gilt es zusätzlich auszuwerten, wie hoch der Anteil der einzelnen Haushaltstypen unter den erhobenen Personen ist. Hier lässt sich maßgeblich für größere Haushalte eine höhere Gewichtung feststellen. So machen Menschen aus Haushalten mit mindestens vier UG Personen 29 % der Stichprobe aus, Personen aus Zwei-Personen-Haushalten sind mit 34 % am häufigsten vertreten. Dementgegen stammen 18 % bzw. 19 % der erfassten Personen aus Ein- oder Drei-Personen-Haushalten.

⁸ Die im Vergleich zu Stadt und Bezirk niedrigeren Werte deuten nicht allerdings nicht unmittelbar auf eine stark überdurchschnittliche Menge kleiner Haushalte hin, sondern ergeben sich teils aus der Erhebungsmethode. Der zum Vergleich herangezogene Mikrozensus erhebt nämlich Haushalte nicht als tatsächlich zusammenlebende Personen, sondern als gemeinsam wirtschaftende Gruppe. Wirtschaften zusammenlebende Personen getrennt, etwa als WG, gelten sie nicht als gemeinsamer Haushalt.

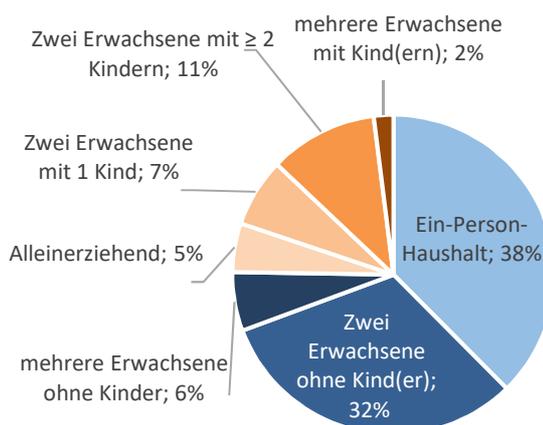
⁹ Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Mikrozensus 2018, Erschienen in 2019

4.2.2 Haushaltstypen

Die Gruppe der Mehrpersonenhaushalte setzt sich maßgeblich aus Paaren oder anderen Zwei-Personen-Wohngemeinschaften mit ausschließlich erwachsenen Haushaltsmitgliedern zusammen. Kinder sind in rund einem Viertel der Haushalte vertreten. Dabei stellt die Gruppe der Paarhaushalte mit mindestens zwei Kindern mit 11 % den größten Anteil. Alleinerziehende machen demgegenüber nur 5 % der Haushalte aus, werden gemäß Untersuchungsdesign dieser Studie allerdings auch nur erfasst, sofern mit der erwachsenen Person ausschließlich Minderjährige im Haushalt leben.

Tab. 4: Haushaltszusammensetzungen

in % aller Haushalte		UG Graefestraße 2021
Ein-Person-Haushalt		38 %
mehrere Erwachsene ohne Kinder		06 %
Zwei Erwachsene	ohne Kind	32 %
	1 Kind	07 %
	≥ 2 Kinder	11 %
Alleinerziehend		05 %
mehrere Erwachsene mit Kindern		02 %



n=922

Hinweis: Bei der Kategorie „mehrere Erwachsene ohne Kinder“ kann es sich um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern im Haushalt handeln.

4.2.3 Einkommensverhältnisse

Die Einkommenssituation der Haushalte im Graefekiez ist im Schnitt gut. Die im Untersuchungsgebiet erfassten Einkommen liegen wie bereits in den vergangenen Untersuchungen über den im Bezirk erwartbaren Werten. Gleichzeitig weist das städtische Sozialmonitoring im Jahr 2017 dem Gebiet noch einen mittleren Status zu, wobei Sozialindikatoren wie Altersarmut, Transferbezug, Kinderarmut und Arbeitslosigkeit gegenüber der gesamtstädtischen Ebene in der Regel erhöhte Werte aufwiesen.¹⁰ Im Sample (also in der durch die Erhebung erfassten Stichprobe) dieser Untersuchung liegt die Armutsquote deutlich unter den Werten für Bezirk und Stadt, das gebietspezifische monatliche Haushaltseinkommen liegt im Median mit 2.600 € deutlich über dem Berliner Wert von 2.175 €. Auch der an Haushaltgröße und -zusammensetzung angepasste Median des Äquivalenzeinkommens liegt mit 2.000 € monatlich noch klar über den für Berlin bemessenen 1.741 €. ¹¹ Der Berliner Wert stützt sich allerdings noch auf Erhebungen aus dem Jahr 2019 und wird damit leicht unterschätzt, da sich die Einkommen auch in der ganzen Stadt positiv entwickelten.

Trotz der im Durchschnitt hohen Einkommen bestehen innerhalb der Bevölkerung deutliche Unterschiede. Die Einkommen von Rentnerhaushalten und Haushalten mit erwerbslosen Personen liegen unter dem Medianwert der Berliner Äquivalenzeinkommen, Selbstständige zumindest unter dem Median des Untersuchungsgebiets. Die in Vergleich zu den Medianwerten höheren

¹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2017

¹¹ Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen setzt das Haushaltsnettoeinkommen in Beziehung zur Haushaltsgröße und gibt so einen, den tatsächlichen Lebensverhältnissen adäquateren Vergleichswert wieder als das mittlere Einkommen.

Durchschnittswerte (auch ‚arithmetisches Mittel‘) kommen durch die Rechtsschiefe der Verteilung zustande. Eine kleine Zahl von Einkommen ist so hoch, dass sie den Durchschnitt der restlichen Bevölkerung spürbar heben. Dies gilt für Haushalte mit Beamten, die die kleinste Gruppe bilden, deren Haushaltseinkommen aber im Median mehr als doppelt so hoch ist wie das der Rentner*innen. Haushalte aus Angestellten (ohne Beamte / Selbstständige) liegen mit einem Äquivalenzeinkommen von 2.000 € über dem Medianwert für das Gebiet und zwischen den zuletzt beschriebenen Gruppen.

Tab. 5: Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

	UG Graefestraße Eigene Erhebung 2021	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg Sozialbericht 2019 ¹²	Berlin Sozialbericht 2019 ¹³
<i>Auf Haushaltsebene</i>			
Median: Einkommen	2.600 €	2.075 €	2.175 €
Arithmetisches Mittel: Einkommen	3.077 €	-	3.166 €
Median: Äquivalenzeinkommen	2.000 €	-	1.741 € ¹⁴
Arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen	2.081 €	-	-
Armutsgefährdungsquote ¹⁵	12 %	17 %	18 %

n=823; bei Äquivalenzeinkommen und Armutsgefährdungsquote: n=797

Tab. 6: Einkommen nach Erwerbsgruppen (gesamt)

<i>Auf Haushaltsebene</i>	UG Graefestraße 2021				
	alle Haushalte	Angestellt.- haushalte	Selbstständ.- haushalte	Beamten- haushalte	Rentner- haushalte
Median: Einkommen	2.600 €	3.000 €	2.500 €	4.150 €	1.900 €
Arithmetisches Mittel: Einkommen	3.080 €	3.439 €	2.910 €	4.650 €	2.144 €
Median: Äquivalenzeinkommen	1.850 €	2.000 €	1.800 €	2.857 €	1.667 €
Arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen	2.081 €	2.177 €	2.138 €	2.829 €	1.829 €

n=796; Angestellte: n= 477; Selbstständige: n=101; Beamte: n=39; Rentner: n=87

4.2.4 Erwerbssituation und Qualifikation

Wie besprochen ist das Beschäftigungsverhältnis einer Person in der Regel ausschlaggebend für ihren sozioökonomischen Status (der Einkommen und Vermögen als ‚harte‘ Fakten ebenso umfasst wie ‚weiche‘ Faktoren, etwa soziale Netze und Bildungsabschlüsse). Dieser bestimmt nicht nur, ob eine Miete zahlbar ist und man sich etwa eine Anmietung oder den Verbleib in der Wohnung nach

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019: 44 (mit Daten von 2018)

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht - Einkommen und Einnahmen sowie Ausgaben privater Haushalte im Land Berlin 2018: S.8

¹⁴ Rekonstruktion auf Basis der Armutsgefährdungsschwelle von 2019

¹⁵ Anteil von Haushalten die weniger als 60 % des mittleren Äquivalenzeinkommens (hier: Berliner Medianwert) zur Verfügung haben.

Modernisierung leisten kann. Er hat auch oft Einfluss darauf, ob Menschen unter anderen Bewerber*innen ausgewählt werden oder ob sie sich erfolgreich gegen Missstände wie überhöhte Mieten wehren können. Die mit Abstand größte Erwerbsgruppe bilden Angestellte bzw. (Fach) Arbeiter*innen, die zusammengefasst annähernd die Hälfte der erhobenen Gebietsbevölkerung mit einem Alter von über 15 Jahren bilden. Erwerbssuchend bzw. erwerbslos sind demgegenüber 6 %, weitere 1 % befinden sich in Umschulungsmaßnahmen und 4 % widmen sich ausschließlich der Haus- und Betreuungsarbeit, sind also auch nicht lohnenerwerbstätig. 10 % nehmen nicht mehr am Erwerbsleben teil und beziehen Rente.

Tab. 7: Quoten für Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit¹⁶

<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>	UG Graefestraße Eigene Erhebung 2021	VG EHG Graefestraße Eigene Erhebung 2016	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg AfS 2019, 2018	Berlin AfS 2019, 2018¹⁷
Erwerbstätigenquote	70 %	n.E. ¹⁸	76 %	75 %
Erwerbslosenquote	06 %	07 %	06 %	06 %

Erwerbstätigenquote n=847, Erwerbslosenquote: n=847

Gemessen an aktuellen und früheren Studien in unterschiedlichen Gebieten des Ortsteils Kreuzberg zeigt sich die Erwerbsstruktur typisch für den Ortsteil. Gegenüber den Erhebungswerten für das soziale Erhaltungsgebiet von 2016 zeigt sich insbesondere eine Verschiebung in den Erwerbstätigen Gruppen der Angestellten/Facharbeiter*innen und Selbständigen (auch mit Berücksichtigung etwaiger Stichprobenfehler). So wird deutlich, dass die Bedeutung von Angestelltenverhältnissen im Gebiet zugenommen hat, wohingegen der früher markante Anteil an selbstständig gemeldeten Anwohnenden über die letzten Jahre zurückgegangen ist. Andere markante Abweichungen zwischen den Jahren 2021 und 2016 sind hingegen nur bedingt aussagekräftig. So liegt der Grund für Unterschiede bei Menschen in Ausbildung und Erwerbslosen unter anderem darin, dass 2016 zu diesen Kategorien auch bspw. Schüler*innen und Menschen in der heimischen Care-Arbeit hinzugezählt wurden, wohingegen in der vorliegenden Untersuchung diese Personen differenzierter erhoben wurden.

¹⁶ Die Quoten werden als Anteil an Personen im *erwerbsfähigen Alter* (15 bis 65 Jahre) gerechnet. Menschen außerhalb dieser Altersgruppe werden nicht berücksichtigt. Die *Erwerbstätigenquote* ist der Anteil erwerbsfähiger Personen, welcher einer Erwerbstätigkeit nachgeht (Arbeiter*in, Angestellt*in, Beamte*in, Selbstständige*r). Die *Erwerbslosenquote* ist der Anteil erwerbsfähiger Personen, welcher arbeitssuchend ist oder sich in einer qualifizierenden Maßnahme befindet, die auf den Wiedereintritt in ein Arbeitsverhältnis zielt. Erwerbstätige und Erwerbslose bilden zusammen die Gruppe der *Erwerbspersonen*. Keine Erwerbspersonen sind z.B. Schüler*innen, Rentner*innen und Hausfrauen und -männer. In der *Erwerbsquote* wird wieder nur der Teil der Erwerbspersonen eingerechnet, die zwischen 15 und 65 Jahre alt (im erwerbsfähigen Alter) sind. Die *Erwerbsquote* ist gleich der Summe aus *Erwerbslosen-* und *Erwerbstätigenquote*.

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Erwerbstätigkeit 2019 | Regionaler Sozialbericht 2019: S. 66

¹⁸ Für die im Bericht von 2016 angegebene Erwerbsquote werden alle erwerbstätigen Personen ab 15 Jahren berücksichtigt. Anders als in den Werten für 2021 sind hier insofern auch Erwerbstätige einbezogen, deren Alter über 65 Jahren liegt.

Tab. 8: Erwerbsgruppen

	UG Graefestraße 2021	VG EHG Graefestraße 2016
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>		
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*innen	47 %	37 %
Beamte*r	03 %	05 %
Selbständige*r	15 %	23 %
In Ausbildung /Studium	09 %	16 %
Beschäftigungsmaß. / Umschulung	01 %	nicht erhoben
erwerbslos/ Transferleistungs- empfänger*innen	06 %	08 %
Rentner*in	10 %	08 %
Hausfrau/-mann	04 %	nicht erhoben
Schüler*in	04 %	nicht erhoben

n=1.553

4.3 Zwischenfazit Demografie

Es lässt sich im Untersuchungsgebiet Graefestraße eine innenstadttypische Zusammensetzung und Dynamik der Bevölkerung feststellen. Dabei wächst die Einwohnerzahl etwas schwächer als im restlichen Bezirk und deutlich weniger schnell als im Nachbarortsteil Friedrichshain, wodurch das Wachstum eher dem langsameren gesamtstädtischen Trend entspricht. Auch die für Innenstadtbereiche typische Überrepräsentation Menschen mittleren Alters (27-44 Jahre) ist zwar deutlich beobachtbar, fällt aber wie im Nachbargebiet Bergmannstraße-Nord weniger stark aus als im Gesamtbezirk. Dasselbe gilt für den Anteil von Ausländer*innen und Menschen mit Migrationshintergrund, der in Westberlin in Innenstadtbezirken entlang der ehemaligen Mauerlinie traditionell hoch ist. Die meisten Personen leben in Zwei-Personen-Haushalten. Zwar ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten im Gebiet noch größer, die dort tatsächlich wohnhafte Personenzahl ähnelt aber der in Drei-Personen-Haushalten. Die im Gebiet erfassten Einkommen liegen etwas über den Werten für Berlin und Friedrichshain-Kreuzberg und sind ungleich verteilt. Besonders Rentner*innen und Erwerbslose haben ein im Median geringeres Einkommen als der Median der Berliner Gesamtbevölkerung. Unter den über 15-jährigen in den befragten Haushalten befindet sich mit 44 % die größte Gruppe in einem Angestelltenverhältnis, gefolgt von 14 %, die selbstständig gemeldet sind.

5. Wohnverhältnisse

Die Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen ist ein zentrales Element des sozialen Erhaltungsrechts, durch das es seine Steuerungswirkung entfaltet. Darüber hinaus werden Eingriffe reguliert, welche die Struktur des vorhandenen Wohnungsangebots verändern und damit die Passgenauigkeit zwischen lokaler Haushalts- und Wohnungsstruktur gefährden. Einbezogen wird dabei nicht nur der Grundriss von Wohnungen, sondern auch ihre Preisstruktur, die für die Versorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen maßgeblich ist. Aus diesen Gründen werden nachfolgend im Detail die Erhebungsergebnisse zu den Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben darüber hinaus auch Aufschluss zum Aufwertungspotential im erhobenen Bestand, das ausführlich im hinteren Teil dieses Gutachtens diskutiert wird.

5.1 Wohnungsbestand

5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Das Untersuchungsgebiet umfasst circa 9.750 Wohnungen. Im erhobenen Wohnungsbestand überwiegen Wohnungsgrößen mit zwei bis drei Zimmern, die zusammen fast 70 % des Bestandes ausmachen. Passgenau sind Bestand und Haushaltsgrößen insofern, dass nur 2 % der Haushalte gravierend überbelegt sind. Dort leben mindestens zwei Personen mehr in der Wohnung, als es Zimmer gibt. Weitere 10 % sind einfach überbelegt, sodass die Zahl der Personen die der Zimmer um eins übersteigt. Überbelegung konzentriert sich vor allem auf große Haushalte von vier und mehr Personen und betrifft dort jeweils mehr als die Hälfte der Fälle, während kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen oft mehr als ein Zimmer pro Kopf zur Verfügung haben. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zimmerzahl die der Personen um 2 (bei Einpersonenhaushalten 3) übersteigt. Dies betrifft ca. 8 % der Haushalte, schließt aber kleine, sogenannte halbe Zimmer ein.

Tab. 9: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße

	UG Graefestraße 2021						Berlin
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	IBB 2019 ¹⁹
<i>in % aller Haushalte</i>							
1 Zimmer ²⁰	11 %	01 %*	*	-	-	12 %	22,8 %
2 Zimmer	19 %	16 %	02 %	01 %*	*	38 %	32,8 %
3 Zimmer	06 %	12 %	07 %	06 %	01 %	32 %	26,8 %
4 Zimmer	01 %	04 %	03 %	04 %	01 %*	13 %	11,4 %
5 u. m. Zimmer	*	02 %	01 %*	01 %	*	05 %	06,3 %
Gesamt	38 %	35 %	13 %	12 %	02 %	100 %	100 %
Ø Wohnfläche pro Kopf	60,3 m ²	41,3 m ²	30,4 m ²	24,6 m ²	18,6 m ²	44,7 m ²	38,2 m ²

n=919

Hinweis: Die Haushalte mit mehr als 4 Personen wurden zusammengefasst. Ebenso die Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern.

Der großen Anzahl kleiner Haushalte, vor allem Einpersonenhaushalte, stehen deutlich weniger Wohnungen bis zu zwei Zimmern gegenüber. Dadurch müssen kleine Haushalte, auch solche mit unterdurchschnittlichen Einkommen, in größere Wohnungen ausweichen und dabei im Durchschnitt eine Warmmietbelastung fern der 30%- und 40%-Marke tragen. Eine Verringerung des Anteils kleiner Wohnungen durch Zusammenlegungen, würde die Situation für diese Bewohnergruppen weiter verschlechtern.

5.1.2 Wohnungsausstattung

Von den untersuchten Wohnungen weist ein Großteil einen Vollstandard auf, sodass die Haushalte sowohl über ein eigens Bad als auch über eine Sammelheizung verfügen. Nur 3 % der befragten Haushalte geben an, ausschließlich über eine Ofenheizung zu verfügen, ebenfalls 3 % verfügen nach eigenen Angaben ausschließlich über eine Toilette ohne Badewanne oder Dusche. Insgesamt ist für rund 5% der Wohnungen ein Substandard festzustellen, das heißt, mindestens einer der beiden genannten Fälle trifft zu. Im Heizungs- und Sanitärbereich verfügen des Weiteren zusammengefasst

¹⁹ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S.36; 72 (mit Daten von 2019)

²⁰ Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m² Fläche.

34 % über mindestens ein gehobenes Merkmal. Hervorzuheben sind ein zweites WC und ein Bad mit Dusche und gesonderter Badewanne, über das jeweils mindestens 8 % der Haushalte verfügen. Rund 37 % geben an, im Allgemeinen über ein modernes Bad²¹ zu verfügen, das sich gemäß der auf dem Fragebogen genannten Kriterien unter anderem durch überwiegend geflieste Flächen, Handtuchwärmer oder auch mehrere Waschbecken auszeichnet.

Auch in Bezug auf die Fenster ist ein guter Ausstattungsstandard feststellbar. Über 80 % geben an, über Doppelkassenfenster oder Isolationsfenster zu verfügen, demgemäß liegt hier eine zeitgemäße Ausstattung vor. Dementgegen ist eine energetische Modernisierung nach Antworten der befragten Haushalte in den meisten erhobenen Wohnungsbeständen noch nicht erfolgt. So berichten bspw. weniger als ein Fünftel von einer modernen Dämmung der Fassade ihres Wohnhauses. Bei Angaben zum energetischen Sanierungsstand muss ein höherer Schätzfehler eingeplant werden, weil Mieter*innen oft weniger in der Lage sind, sichere Angaben zu diesen Merkmalen zu machen. Die Spielräume im Untersuchungsgebiet sind aber so groß, dass selbst erhebliche Abweichungen keine Auswirkungen auf den allgemeinen Sachverhalt hätten

Neben Audiosprechanlagen sind als weitere Ausstattungsmerkmale Balkone und ähnliche Anlagen verbreitet. Mehr als die Hälfte verfügt über mindestens einen Balkon in der Wohnung, ein Fünftel aller Befragten gibt eine Balkonfläche von mehr als 4 m² Fläche an. Der hohe Anteil von Wohnungen mit Aufzügen – fast ein Viertel der Haushalte – ist durch die Einbeziehung der Werner-Düttmann-Siedlung geprägt. Die in den 1980er Jahren mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtete Siedlung wurde bereits zur Erbauung umfassend mit Aufzügen ausgerüstet. Mehr als ein Viertel der im Untersuchungsgebiet erhobenen Aufzüge entfallen auf diese Siedlung.

Zusammengefasst kann für einen markanten Teil der erhobenen Wohnungen ein vergleichsweise hoher Ausstattungszustand festgestellt werden. So liegen in rund 37% der Wohnungen der Stichprobe gemäß den Angaben der Befragten mindestens drei wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale vor.²²

Es deuten sich (unter Vorausgriff auf die Analyse in Abschnitt 8) verschiedene Aufwertungsspielräume innerhalb des Bestandes an, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechtes fallen. Anknüpfend an die Auswertung zu Balkonen besteht in einem Großteil der erhobenen Bestände das Potential, Außenanlagen zu vergrößern. Gleiches gilt bspw. für den Anbau von Aufzügen, oder die Aufwertung von Sanitäranlagen, etwa durch den Einbau eines zweiten Bades oder WCs. Auch zeigen sich im Bereich der energetischen Ausstattung angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen noch viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nicht oder nur bedingt im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechtes beeinflusst werden können.

²¹ Das Merkmal des modernen Bades ist in dieser Hinsicht allerdings auch unscharf, da nicht abschließend definiert ist, bei welcher Kombination aus Kriterien genau von einem modernen Bad gesprochen werden kann.

²² Wird die Werner-Düttmann-Siedlung nicht betrachtet, liegt der Anteilswert von Wohnungen mit mindestens drei wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen bei 33%. Der leicht gesenkte Anteilswert erklärt sich u.a., da einzelne Merkmale, wie u.a. Fahrstuhl und ein größerer Balkon, im sozialen Wohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre zu Standardausstattung zählten.

Tab. 10: Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau

	UG Graefestraße 2021	UG Graefestraße 2021	UG Graefestraße 2021	VG EHG Graefestraße 2016
<i>in % aller Haushalte</i>		bisheriges soz. Erhaltungsgebiet	potentielles. Erweiterungsgebiet	
Heizung				
ausschließlich Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	03 %	03 %	04 %*	04 %
Sammelheizung (Gas- Etagenheizung, Zentralheizung)	91 %	91 %	90 %	94 %
Fußbodenheizung	02 %	03 %	*	nicht erhoben
Kamin	03 %	03 %	*	nicht erhoben
Sanitärausstattung				
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	03 %	03 %	04 %	nicht erhoben
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	93 %	94 %	93 %	97 %
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	09 %	09 %	06 %*	12 %
zweites WC	08 %	09 %	04 %	09 %
zweites Bad	02 %	02 %	*	
zentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	40 %	37 %	61 %	42 %
Dezentrale Warmwasserversorgung	46 %	50 %	26 %	53 %
Moderne Bad	37 %	37 %	41 %	nicht erhoben
Sonstige Merkmale				
z.T. noch Fenster mit Einfachverglasung	15 %	17 %	08 %	nicht erhoben
Kasten-Doppelfenster	49 %	51 %	35 %	nicht erhoben
Wärme- bzw. Schallschutzfenster	37 %	34 %	53 %	41 %
Balkon bis 4 m ²	33 %	34 %	24 %	nicht erhoben
Balkon ab 4 m ²	22 %	18 %	41 %	13 %
zweiter Balkon	03 %	02 %	05 %*	04 %
Terrasse / Loggia / Wintergarten	10 %	09 %	20 %	05 %
Aufzug	24 %	19 %	54 %	14 %
Audiosprechanlage	81 %	81 %	20 %	nicht erhoben
Videosprechanlage	02 %	03 %	*	nicht erhoben
Moderne Küche	50 %	48 %	62 %	38 %
Hochwertiger Fußbodenbelag	34 %	32 %	45 %	20 %
Moderne Elektroinstallation	46 %	44 %	59 %	nicht erhoben
Energiesparende Ausstattung				
Fassadendämmung	14 %	15 %	05 %	nicht erhoben
moderne, energiesparende Heizungsanlage	04 %	04 %	09 %	12 %
Solaranlage oder Photovoltaik	*	*	-	nicht erhoben

Untersuchungsgebiet: n=922; bisheriges soz. Erhaltungsgebiet: n=765; potentielles Erweiterungsgebiet: n=140

Um eine einheitliche Aufarbeitung der Erhebungsergebnisse zu gewährleisten, werden auch für den Themenpunkt Wohnungs-/Hausausstattung die Werte aus der Erhebung von 2016 zum Vergleich

herangezogen. Allerdings ist in diesem Fall ein Vergleich nur bedingt aussagekräftig. Unterschiede in der damaligen Stichprobenszusammensetzung, in der Art der Abfrage (bspw. differente Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen) und in der Form der Datenauswertung führen zu Unterschieden in Anteilswerten, die in einzelnen Fällen fälschlicherweise einen Rückgang von zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen vermuten lassen. Unter Berücksichtigung dieser Fehlerpotentiale erscheint maßgeblich ein Vergleich der Anteilswerte für Balkone und Aufzüge sinngebend. Hier zeigt sich zwischen den beiden Zeitpunkten ein Zuwachs von 4 bis 5%.

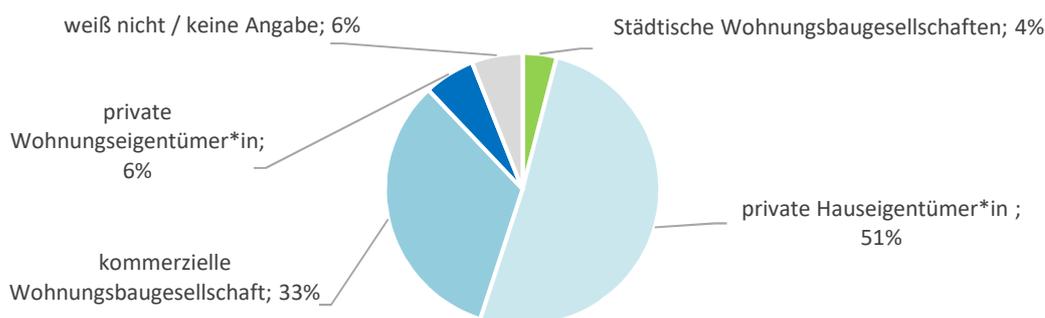
Differenziert nach dem bisherigen Erhaltungsgebiet und dem möglichen Erweiterungsgebiet, dass sich maßgeblich aus dem Sozialbauquartier Werner-Düttmann-Siedlung zusammensetzt, stechen Unterschiede in der Warmwasserversorgung, der Fensterausstattung und – wie bereits oben angesprochen – der Aufzugsversorgung vor. Allgemein lässt sich festhalten, dass im potentiellen Erweiterungsgebiet ein moderner Standard vorliegt, allerdings ohne, dass spezifische besonders hochwertige Ausstattungsmerkmale, wie bspw. eine Fußbodenheizung, weit verbreitet sind.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Wie für die Stadt Berlin üblich, lebt der Großteil der Befragten des Untersuchungsgebietes Graefestraße zur Miete. Weniger als ein Zehntel der befragten Haushalte gibt an, Eigentümer*in in ihrer Wohnung zu sein. Ähnliche Werte liegen auch für den Gesamtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg vor. Im Mietwohnungssegment sind die meisten Wohnungen der Stichprobe in privater Hand. Über 85 % der Befragten geben an, dass ihre Wohnung (oder das ganze Haus) einer Privatperson oder einem privatwirtschaftlichen Unternehmen gehört. Städtische Wohnungsbaugesellschaften stellen hingegen nur rund 4 % des erhobenen Bestandes, Genossenschaften nicht einmal 1 %. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass zum Ende der Erhebung die Werner-Düttmann-Siedlung, welche einen größeren Teil der durch private Unternehmen gestellten Wohnungen im Gebiet umfasst, durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) erworben wurde. Diese Veränderung ist in den erhobenen Eigentumsverhältnissen noch nicht abgebildet.

Die Hinzunahme der Sozialbausiedlung führt auch in anderer Hinsicht zu einer Unschärfe in der Erhebung. So wird ein Zeitvergleich erschwert, da selbstnutzende Eigentümer*innen, vermietete Eigentumswohnungen und nicht-institutionelle Hauseigentümer*innen dort nicht vorhanden sind bzw. waren. Diese Formen sind also mit Verweis auf Tabelle 11 seit 2016 nicht seltener geworden, sondern werden durch den veränderten Gebietszuschnitt nur weniger sichtbar. Wichtig ist diese genaue Betrachtung, weil die Umwandlung in Eigentumswohnungen ein erhöhtes Verdrängungsrisiko bedeuten.

Abb. 6: Vermietertypen in der Stichprobe



n=816

Zur Untermiete wohnen 2 % der Haushalte, wobei diese Erhebungsform nur die Untervermietung kompletter Wohnungen erfasst. Wohngemeinschaften oder einzeln vermietete Zimmer können nicht erfasst werden. Eine ähnliche Situation ergibt sich für befristet und möbliert vermietete Wohnungen. Beide Formen sind nur mit jeweils 1 % vertreten, in beiden Fällen bezieht die Abfrage die Vermietung einzelner Zimmer nicht ein. Dementgegen geben rund 9 % der Haushalte an, möbliert oder befristet vermietete Wohnungen im eigenen Haus zu kennen.²³ Etwa die Hälfte dieser Haushalte machte Angaben zur konkreten Zahl. Etwas mehr als drei solcher Wohnungen waren im Schnitt bekannt, wobei die Hälfte aller Auskünfte ein bis zwei Wohnungen im Haus betraf, maximal waren es acht Wohnungen.

Tab. 11: Eigentumsverhältnisse

<i>in % aller Haushalte / in % aller zur Miete wohnenden Haushalte</i>	UG Graefestraße Eigene Erhebung 2021	VG EHG Graefestraße Eigene Erhebung 2016	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg IBB 2019	Berlin IBB 2019²⁴
Haushalt lebt in Wohnung als...				
Eigentümer*in	09 %	11 %	08,5 %	15,7 %
Hauptmieter*in	89 %	85 %	91,5 %	84,4 %
Untermieter*in	02 %	03 %		
Haushalt lebt zur Miete bei...				
Städtische Wohnungs- baugesellschaften	04 %	01 %*	-	19,4 %
Genossenschaft	*	03 %		11,4 %
private Hauseigentümer*in	51 %	55 %		69,1 %
kommerzielle Wohnungsbau- gesellschaft	33 %	24 %		
private Wohnungs- eigentümer*in	06 %	10 %		
weiß nicht	06 %	06 %	-	-

Eigentumsverhältnis: n=915; Vermietertyp: n=816

5.3 Mietpreisniveau und Mietbelastung

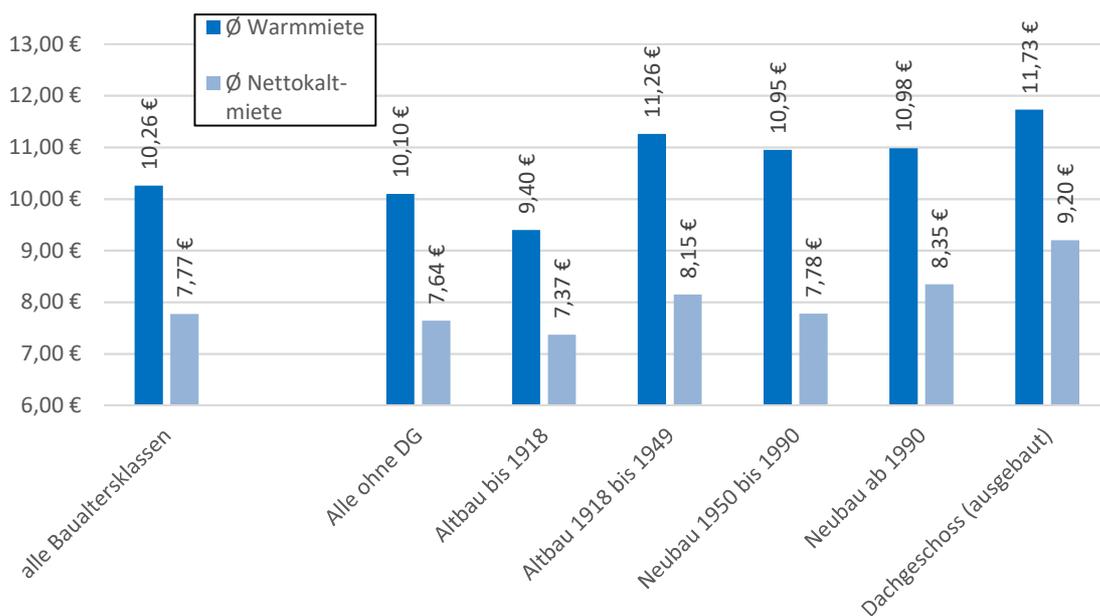
Das Untersuchungsgebiet weist wie schon in den vergangenen Untersuchungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel ein hohes Mietniveau auf. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten übersteigen in allen Kategorien die im Berliner Mietspiegel 2021 ausgewiesenen Werte. Im Gesamtdurchschnitt liegt die erfasste Kaltmiete im Gebiet bei 7,77 €/m², die durchschnittliche Warmmiete beläuft sich auf 10,26 €/m².

²³ Allerdings sind gerade Angaben zu solchen Vermietungsformen in Nachbarwohnungen mit Vorbehalt auszuwerten, da nicht abschließend geprüft werden kann, wie verlässlich die Informationen der befragten Haushalte sind. Mehr gibt es einen generellen Überblick, inwiefern die Befragten mit solchen Verwertungsformen von Wohnraum in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld in Kontakt kommen.

²⁴ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2020: 51, 90 (mit Daten von 2019)

Werden die Mieten differenziert nach Baualtersklassen ausgewertet, zeigt sich, dass im Sample entgegen des gesamtstatischen Trends nicht die gründerzeitliche Bebauung das höchste Mietniveau in den Altbaubeständen aufweist, sondern die Bebauung der Zwischenkriegszeit (Gebäude dieser Kategorie wurden zwischen 1918 und 1945 errichtet). Auch die Nachkriegsbebauung, welche sich i.d.R. gemäß Mietspiegel durch vergleichsweise niedrige Durchschnittsmieten auszeichnet, liegt im Sample deutlich über den durchschnittlichen Quadratmetermieten für Altbaubestände vor 1918. Markant ist, dass im zeitgleich untersuchten Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord eine ähnliche Preisstruktur festzustellen war.

Abb. 7: Mietniveau nach Baualtersklasse (Quadratmetermiete)



Nettokaltmiete alle HH: n=788; Warmmiete alle HH: n=806

Tab. 12: Mietniveau nach Wohnungsgrößenklasse (Quadratmetermiete)

In Euro pro m ²	UG Graefestraße 2021		UG Graefestraße 2021		Mietspiegel 2021 mittlere Wohnlage	
	alle Baualtersklassen Ø Warmmiete pro m ²	alle Baualtersklassen Ø Nettokaltmiete pro m ²	Altbau (bis 1949) Ø Nettokaltmiete pro m ²	Nachkriegsbau (1949-1990) Ø Nettokaltmiete pro m ²	Altbau Ø Nettokaltmiete pro m ²	Nachkriegsbau Ø Nettokaltmiete pro m ²
unter 40 m ²	12,18 €	9,61 €	9,55 €	9,84 €	8,31 €	7,03 €
40 bis unter 60 m ²	11,26 €	8,40 €	8,30 €	8,52 €	7,16 €	6,39 €
60 bis unter 90 m ²	10,60 €	7,76 €	7,78 €	7,66 €	6,58 €	6,18 €
90 m ² und mehr	9,37 €	7,40 €	7,37 €	7,19 €	6,46 €	6,27 €
gesamt	10,26 €	7,77 €	7,72 €	7,92 €	7,08 €	6,47 €

Nettokaltmiete alle HH: n=788; Altbau: n=607; Nachkriegsbau n=169; Warmmiete alle HH: n=806

Ein Vergleich mit den Durchschnittsmieten des Gebiets aus den Sozialstudien der Jahre 2012 und 2016 verdeutlicht, dass über das zurückliegende Jahrzehnt die Mieten im Kiez kontinuierlich gestiegen sind. Begonnen bei 6,01 €/m² im Jahr 2012 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2016 auf 6,81 €/m² an und liegt mittlerweile bei 7,77 €/m². Seit der letzten Untersuchung im Jahre 2016 zeigt

sich somit einen Preisanstieg von rund 14 %. Allerdings lässt sich für den etwa gleichen Zeitraum in einigen Kategorien des Mietspiegels ein höherer Preisanstieg nachvollziehen. Ein stärkerer Anstieg von 23 % ist beispielsweise bei mittelgroßen Wohnungen (60-90 m²) in bis 1918 errichteten Altbauten zu beobachten.

Dieselbe Miethöhe kann je nach Einkommen eine unterschiedliche Belastung darstellen. Die Mietbelastungsquote gibt an, wie groß der Anteil des verfügbaren Einkommens ist, der für die Miete aufgebracht wird. Als Obergrenze der Belastbarkeit wird häufig eine Quote von 30 % angegeben. Allerdings gilt die Quote nur als Richtwert, weil sie nicht aufzeigt, wie hoch das nach Mietzahlung verbleibende Einkommen ist. Für arme Haushalte bedeuten 30 % oft bereits deutliche Einschnitte in anderen Lebensbereichen. Auch die Haushaltsgröße ist entscheidend, weil das nach Abzug der Miete verfügbare Einkommen auf mehrere Köpfe aufgeteilt wird. Die Mietbelastungsquote ist also aussagekräftiger als die reine Miethöhe, weil sie das Einkommen einbezieht. Zugleich kann dieselbe Mietbelastung für verschiedene Haushalte sehr unterschiedliche Auswirkungen haben.

Zudem bildet die 30 %-Marke als Grenze der Zumutbarkeit eher einen Erfahrungswert, der mal auf Nettokalt- mal auf Bruttokalt- oder Bruttowarmmieten angewendet wird. Für Haushalte ergeben sich je nach Berechnung jedoch deutliche Unterschiede, da nur die Bruttowarmmiete die für sie real anfallenden Kosten abdeckt. So liegt die Bruttokaltmietbelastung im Untersuchungsgebiet durchschnittlich bei 28 %, die Bruttowarmmiete überschreitet dagegen die 30 %-Marke. Für 2012 und 2016 wurden im Gebiet ähnliche Werte bestimmt.

Tab. 13: Mietbelastung

auf HH- ebene, in % des Einkommens	UG Graefestraße 2021 alle Haushalte		UG Graefestraße 2021 Haushalte mit 60-100 % des Berliner Äquivalenzeinkommens		Berlin 2018 alle Haushalte
	Ø Warm- miet- belastung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung	Ø Warm- miet- belastung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung
1 Person	34 %	30 %	39 %	35 %	32 %
2 Personen	29 %	26 %	37 %	32 %	24 %
3 Personen	29 %	26 %	38 %	34 %	24 %
4 Personen	27 %	25 %	30 %	27 %	24 %
5 u.m. Personen	33 %*	30 %*	29 %*	24 %*	25 %
gesamt	31 %	28 %	37 %	33 %	28 %

Untersuchungsgebiet: n=669 (warm); n=653 (bruttokalt); Vergleichsgebiet: n= 660 (warm); n=668 (bruttokalt)

Unterdurchschnittliche Einkommen ohne Armutsgefährdung: Untersuchungsgebiet: n=224 (warm); n=212 (bruttokalt);

Vergleichsgebiet: n=196 (warm); n=187 (bruttokalt)

Im Durchschnitt hielt also die Entwicklung der Einkommen mit dem Mietanstieg mit, was sich allerdings bei genauerer Betrachtung als Ergebnis der hohen Einkommen der Haushalte zeigt, die in diesen Zeiträumen zugezogen sind. So liegt die Belastung bei Einpersonenhaushalten, welche die Kosten für die Küche und Bad nicht mit anderen teilen, bei 30 % bruttokalt und 34 % bruttowarm. Für

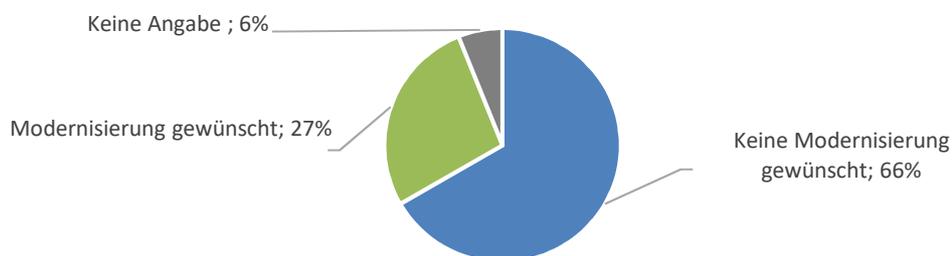
Mehrpersonenhaushalte liegt die Belastung zwar niedriger, aber mehrheitlich über den Berliner Werten. Drastisch stellt sich die Lage für Haushalte mit einem Einkommen unter dem Medianwert aber über der Armutsschwelle dar. Hier beträgt bereits die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung 33 %, warm sogar 37 %. Wie beschrieben zahlen diese Haushalte nicht nur einen größeren Teil ihres Einkommens, sondern haben danach in absoluten Zahlen auch deutlich weniger Geld zum Leben.

5.4 Modernisierungen

Die Mehrheit der befragten Haushalte berichtet, dass seit dem Einzug in ihre aktuelle Wohnung diese nicht modernisiert wurde. So geben 61 % an, dass keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, 8 % verzichteten gänzlich auf eine Antwort. Dementgegen geben 31 % an, dass während ihres bestehenden Mietverhältnisses mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde.

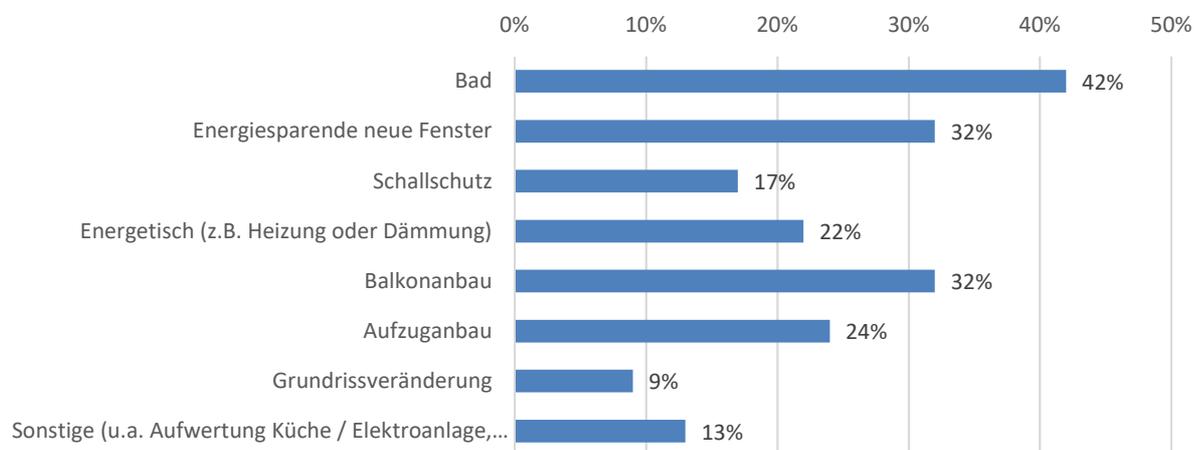
Mit rund 20 % ist die Aufwertung der wohnungseigenen Heizung die von den betroffenen Haushalten am meisten beschriebene Modernisierungsart. Ebenfalls rund ein Fünftel nennt Arbeiten an Sanitäranlagen der Wohnungen oder des Wohnhauses als Maßnahme. Ferner äußern rund 17 % der betroffenen Haushalte, dass es Dämmarbeiten am Dach, den Außenwänden oder dem Kellerboden ihres Wohnhauses gab. Der Anbau eines Balkons oder eines Aufzuges erfolge hingegen in jeweils weniger als 4 % der Haushalte. Bei rund 6 % der Antworten lassen sich umfangreichere Aufwertungsarbeiten vermuten, d.h. hier wurden drei oder mehr Maßnahmen genannt oder es wurde eine allgemeine Umschreibung gewählt (bspw. „Kernsanierung“).

Abb. 8: Modernisierungsinteresse



Modernisierungsinteresse n=922

Abb. 9: Bevorzugte Maßnahmen (Anteil an Haushalten mit Modernisierungswunsch)



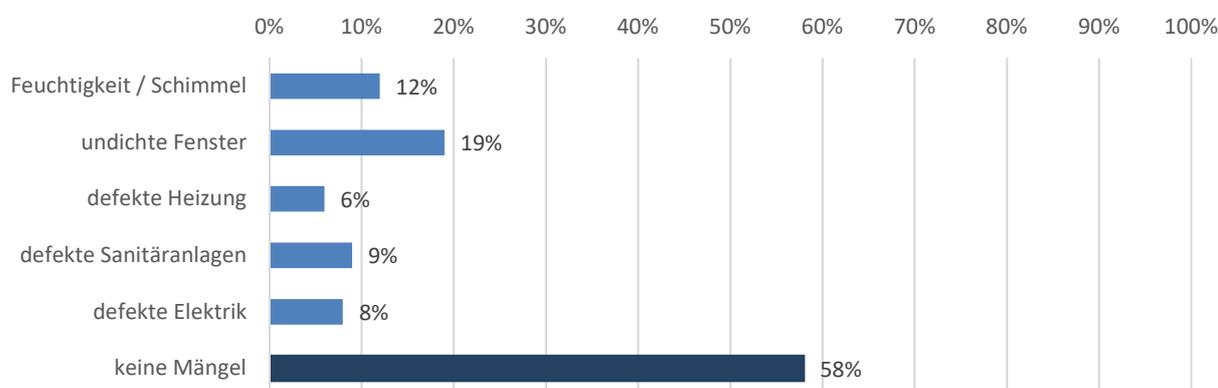
Modernisierungsarten n=253

Mit 66 % lehnt die Mehrheit der Befragten zukünftige Modernisierungen ab, 27 % sprechen sich dafür aus. Im Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord ist die Modernisierungsbereitschaft unter den Befragten Haushalten etwas höher. Unter den konkret geäußerten Modernisierungswünschen wurde mit 42 % am häufigsten die Aufwertung des Badezimmers genannt. Etwas weniger als ein Drittel sprechen sich jeweils für den Einbau energiesparender Fenster oder den Anbau eines Balkons aus. Rund ein Viertel der modernisierungsbefürwortenden Haushalte wünschen einen Aufzugsanbau. Die offenen Antworten deuten darauf hin, dass viele Befragte trotz Lesehilfe nicht zwischen Modernisierung und Instandhaltung unterscheiden. Bei Bädern, dem häufigsten Ziel von Modernisierungswünschen, wird z.B. auf die Beseitigung von Schimmel oder die Erneuerung defekter Anschlüsse hingewiesen. Auch Instandhaltungen von Böden, Dächern, Kellern und Elektrik werden in der Abfrage zu Modernisierungswünschen angesprochen.

5.5 Wohnungsmängel

Mehr als 40 % verweisen auf mindesten einen Mangel in Ihrer Wohnung. Einen unzureichenden Zustand der Fenster ist das in der Erhebung am meisten genannte Problem, gefolgt von einer Feuchtigkeit in der Wohnung bzw. einem Schimmelbefall der Mietsache. Die Mangelsituation ist hierbei ähnlich zu derer des benachbarten Untersuchungsgebietes Bergmannstraße-Nord. Besonders häufig berichten Haushalte mit niedrigen Einkommen von Mängeln. So liegt unter anderem der Median des Äquivalenzeinkommens von Haushalten mit Mängelangaben fast 200 Euro unter dem von Haushalten, die keine Mängel in ihrer Wohnung feststellen. Zugleich fordern sie seltener Modernisierungen. Besonders bei Eingriffen wie Fahrstuhl- oder Balkonanbau und energetischen Sanierungen, die oft mit deutlichen Mietsteigerungen verbunden sind, liegen die Einkommen der fordernden Haushalte teils deutlich über dem Gebietsmedian.²⁵

Abb. 10: Wohnungsmängel



Untersuchungsgebiet: n=922

5.6 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Wie das angrenzende und zeitgleich überprüfte Vergleichsgebiet weist auch das Untersuchungsgebiet Graefestraße typische Merkmale eines fragten Innenstadtviertels auf. Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern dominieren den Bestand. Einzimmerwohnungen sind dafür seltener als im Berliner Durchschnitt. Rund 10 % der Haushalte sind einfach überbelegt, 2 % gravierend. Betroffen sind vor

²⁵ Hier zeigt sich ein Problem bei der Erfassung von Wohnwünschen. Gefordert wird vor allem, was finanzierbar erscheint. So übersetzen sich tatsächliche Mängel bei Haushalten mit niedrigen Einkommen seltener in geäußerte Wünsche, während Haushalte mit hohen Einkommen unabhängig von tatsächlichen Mängeln mehr und teurere Wünsche äußern.

allem große Haushalte mit Kindern. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist in mehr als einem Drittel der Wohnungen hoch (mindestens drei wohnwerterhöhende Merkmale), wobei besonders für energetische Sanierung weiterhin große Spielräume bestehen. Der Anteil selbstgenutzten Eigentums liegt mit 9 % im Bezirksdurchschnitt, während der Anteil preisdämpfender landeseigener Wohnungsunternehmen²⁶ und Genossenschaften mit zusammen 4 % (berlinweit sind es 30 %) extrem gering ist. Passend dazu liegen die Quadratmetermieten mit durchschnittlich 10,26 €/m² warm und 7,77 €/m² (brutto)kalt deutlich über dem Berliner Mietspiegel. Bruttokaltmieten beanspruchen im Schnitt 28 % der verfügbaren Einkommen, obwohl diese im Berlinvergleich deutlich überdurchschnittlich sind, bei Warmmieten sind es 31 %. Für Haushalte mit vielen Personen oder geringen Einkommen liegt die Belastung noch höher. Modernisierungen finden zuletzt selten im Mietverhältnis statt und sind – in Anbetracht des hohen Sanierungsstandes – eher als umfassende Modernisierung beim Mieterwechsel erwartbar. Es dominieren Änderungen an Heizungen und der Fassaden, die als energetische Sanierungen fast nie untersagt werden. Modernisierungswünsche der Befragten sind einerseits eng an grundlegende Mängel geknüpft, etwa als Nachfrage nach Bad- und Fenstersanierung bei gleichzeitig häufiger Klage über Schimmel, defekte Sanitäranlagen und undichte Fenster. Die Nachfrage ist zudem einkommensabhängig. So geben Haushalte mit niedrigen Einkommen öfter Mängel an, während hohe Einkommen häufiger Modernisierungen fordern – besonders Fahrstühle und Balkone, die sich meist deutlich auf die Mieten auswirken.

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

6.1 Lokale Infrastruktur und ihre Nutzung

Soziale Erhaltungsgebiete dienen zum Schutz der gebietsspezifischen Bevölkerungsstruktur. Untersagt werden städtebauliche Eingriffe, die diese so schnell und umfassend verändern, dass die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen dem Viertel und seinen Bewohner*innen aufgehoben wird. So kann städtebaulichen Missständen und Mehrbedarfen vorgebeugt werden. Die Passung bezieht sich nicht nur auf den bereits beschriebenen Wohnraum, sondern auch soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet. Wie bei der Bevölkerungsstruktur existiert zwar bisher kein allgemein verbindlicher Katalog über die dafür zu untersuchenden Einrichtungen und Aspekte. Es hat sich aber in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von Schulen und Kitas, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Zweitens werden Grünanlagen und Spielplätze betrachtet, die unter anderem zur Naherholung, als Treff- und Aufenthaltsorte und für Sport und Bewegung zahlreiche Funktionen übernehmen. Zuletzt untersucht werden der öffentliche Nahverkehr und das Angebot *kultureller, sozialer* und *gesundheitlicher* Einrichtungen.

Die vorhandenen Infrastrukturen wurden zur Ergänzung der Fragebogenerhebung, durch eine Desktoprecherche kartiert und in einer Gebietsbegehung sowie durch ein Interviewgespräch mit dem Schulamt des Bezirks geprüft und ergänzt. Die für die Nutzung der Infrastrukturen dargestellten Zahlen beziehen sich auf die Befragten, welche in der entsprechenden Frage eine Angabe machten. Vergleiche werden in diesem Kapitel in Bezug auf das simultan untersuchte und räumlich benachbarte

²⁶ Während der Erhebung 2021 wurde der Ankauf der Werner-Düttmann-Siedlung durch die landeseigene Wohnungsgesellschaft WBM beschlossen. Sofern das Gebiet in weitere Betrachtungen einbezogen wird, steigt durch die knapp 600 Wohnungen der Siedlung der Anteil öffentlicher Unternehmen im Gebiet deutlich.

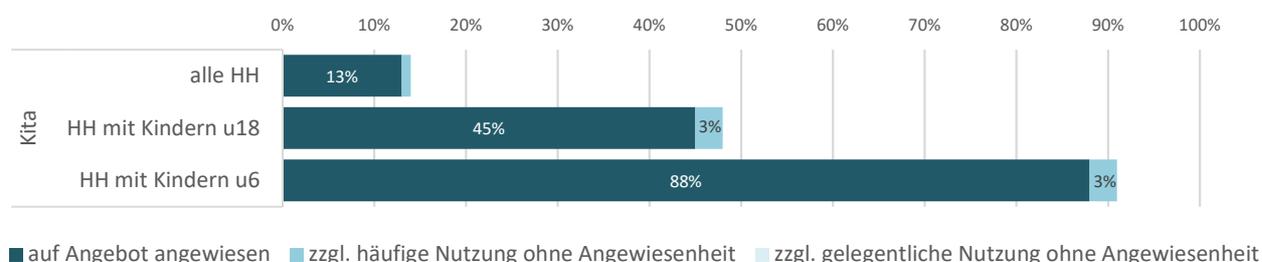
Untersuchungsgebiet Graefestraße gemacht, da auf der Ebene des Bezirks und der Stadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung nur bedingt sinnvoll einsetzbar sind. Die Vergleiche helfen zu bewerten, inwiefern Werte bspw. zum nachbarschaftlichen Miteinander ein typisches Bild für Kreuzberger Erhaltungsgebiete darstellen oder Hinweise auf eine unterdurchschnittliche soziale Verflechtung der Anwohner*innen geben.

6.1.1 Schulen und Kindertagesstätten

Im Bereich der Kinderbetreuung und der Bildungseinrichtungen liegt ein besonderes Augenmerk auf Kitas und Grundschulen. Das Angebot an Grundschulen richtet sich vollständig an schulpflichtige Kinder, die Belegung wird weitestgehend über Einzugsgebiete geregelt – dies ist für Oberschulen nur bedingt der Fall. Vor dem Wechsel auf weiterführende Schulen sind Kinder weniger mobil und selbstständig, was eine lokale Versorgung umso wichtiger macht.

Kindergärten und Kinderläden wurden bei der Recherche insgesamt neunzehn Mal erfasst. Um den Hohenstaufenplatz herum, im Osten des Gebiets gibt es keine Einrichtungen, im restlichen Gebiet sind sie gleichmäßig verteilt. Über 88 % der Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren sehen sich auf das lokale Kita-Angebot angewiesen, wobei die verbleibenden Prozente primär Familien mit sehr kleinen oder früh eingeschulerten Kindern beinhalten. Bei Angaben zum Ort des Kitabesuchs tritt die Nutzung von einer Kita im Gebiet fast doppelt so häufig auf (65 %) wie die Nutzung einer Kita außerhalb (34 %). Der zur besseren Einschätzung der Inanspruchnahme und Auslastung von Angeboten der Kinderbetreuung herangezogene Förderatlas 2019 bezieht sich auf die Tempelhofer Vorstadt als größeres Gebiet, welches auch den Vergleichsraum Bergmannstraße-Nord mit einbezieht.²⁷ Der Atlas sieht für das Gesamtgebiet Handlungsbedarfe, da die verbleibenden Platzreserven gering sind, die Nachfrage aber unter anderem durch den Zuzug junger Familien weiter steigt. Eine zukünftige Unterversorgung mit Kita-Plätzen könnte die Folge sein.

Abb. 11: Nutzung der Kindertagesbetreuung



alle Haushalte: n=922; Haushalte mit Kindern unter 18: n=221; Haushalte mit Kindern unter 6: n=85

Innerhalb des Gebiets, welches der Schulregion II zugeordnet ist, liegen drei Oberschulen und eine Grundschule. Zudem befinden sich zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Gebiet Bergmannstraße-Nord die Aziz-Nesin-Grundschule und die Carl-von-Ossietsky-Gemeinschaftsschule, welche sich in Orientierung an der Demographie West-Kreuzbergs durch deutsch-türkische Lehrangebote auszeichnen. So stammen rund die Hälfte der Schüler*innen in der Schulregion aus Haushalten mit nichtdeutscher Herkunftssprache²⁸. Im Gebiet besteht zusätzlich eine private islamische Grundschule. Noch stärker als bei den Kitas dominieren (mit fast 75 %) unter den Angaben

²⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie des Landes Berlin: Förderatlas 2019. Kindertagesbetreuung (März 2019).

²⁸ Schul- und Sportamt des Bezirkes Friedrichshain Kreuzberg: Auswertung der Schülerinnen und Schüler (SuS) der Grund und Gemeinschaftsschulen für die Schulregion II.

zum Nutzungsort die Grundschulbesuche innerhalb des Gebiets. Bei Oberschulen, für die keine festen Einzugsgebiete bestehen, überwiegt dagegen die Nutzung außerhalb. Die Nutzungsstruktur ist dabei klar abgegrenzt: Haushalte mit schulpflichtigen Kindern sind auf Grundschulen angewiesen und nutzen diese häufig, in Haushalten ohne Kinder werden sie gar nicht genutzt.

Abb. 12: Schulstandorte und Grünräume



Die vom Schul- und Sportamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bereitgestellten Daten weisen für die Grund- und Gemeinschaftsschulen im Untersuchungsgebiet aktuell eine weitgehend passgenaue Versorgung aus.

Tab. 14: Auslastung Grund- und Gemeinschaftsschulen

	UG Graefestraße und Umgebung Schuljahr 2021/2022 ²⁹	
	Standortkapazität	rechnerischer Raumbedarf in 2021/22
<i>in Zügen (144 Schüler/Zug)</i>		
Lemgo Grundschule	4,0	2,4
Aziz-Nesin-Grundschule	3,0	2,2
Carl-v.-Ossietzky Gemeinschaftsschule	2,0	1,8

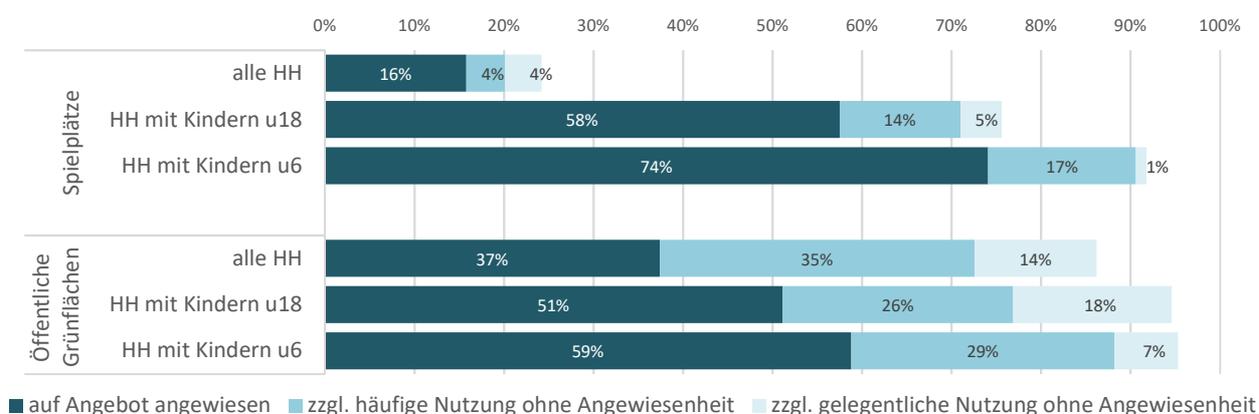
²⁹ Schul- und Sportamt des Bezirkes Friedrichshain Kreuzberg: Auswertung des Schulplans 2021/22 für die Schulregion II.

Ein Großteil der Schulstandorte verfügt über ungenutzte Raumkapazitäten, wobei der Überhang der Lemgo-Grundschule durch die aktuelle Neuausrichtung als Europaschule in der 5-Jahres-Prognose vollständig verschwindet. Mitarbeiter*innen der Schulverwaltung betonen in einem für die Untersuchung durchgeführten qualitativen Experteninterview, das aktuelle Entwicklungen im Gebiet mittelfristig eher eine Unterauslastung der Schulstandorte erwarten lassen. So zeige sich im Gebiet der Trend einer sinkenden Kinderzahl in den Haushalten, der nach Einschätzung der Interviewten unter anderem durch die Demographie der in das Gebiet zuziehenden Haushalte gestützt wird. Mit dieser Einschätzung weichen die Prognosen des Schulamtes von den 2016 im sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirkes prognostizierten Entwicklungen ab.³⁰ Hier wurde von einer Zunahme der örtlichen Kinderzahl ausgegangen. Dementgegen zeige sich jedoch mit Blick auf die zurückliegenden Jahre, dass die gebietspezifischen Schülerprognosen der damaligen Schätzungen wiederholt nicht erreicht wurden, was aktuell zwar einer adäquaten Schulversorgung zu Gute kommt, für die Zukunft jedoch eine planerische Herausforderung darstellt.

6.1.2 Grünanlagen, Spielplätze und Sportangebote

Die Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes beschränken sich im Wesentlichen auf den Hohenstauftenplatz und den Wrangelbrunnen im Osten und Westen des Gebiets. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Süden der mit ca. 50 ha Fläche weitläufige Volkspark Hasenheide und im Norden das im angrenzenden Bereich des Urbanhafens als Grünanlage gestaltete Ufer des Landwehrkanals. Unter denen zum Ort der Nutzung abgegebenen Antworten dominiert mit etwas weniger als 50 % die Grünflächennutzung im Gebiet, weitere 16 % nutzen die Flächen sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Untersuchungsraums. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Befragten die direkt angrenzenden Flächen in ihren Antworten zur Gebietsnutzung mitdenken und nicht immer als Nutzung außerhalb der Nachbarschaft angeben.³¹ 86 % aller Befragten nutzen Grünflächen häufig oder gelegentlich, bei Familien mit Kindern sind es 95 %. Neben den Grünanlagen bestehen drei Indoor-Sportangebote und ein Großfeld-Fußballplatz innerhalb des Gebietes. Die sechs Spielplätze im Untersuchungsgebiet sind gleichmäßig verteilt. Häufig werden diese erwartbarer Weise von Familien mit Kindern genutzt, wobei die Angewiesenheit bei Vorhandensein von Kindern unter 6 Jahren mit 74 % besonders hoch ist und Spielplätze von fast drei Vierteln der Antwortenden innerhalb des Gebiets genutzt werden.

Abb. 13: Nutzung von Grünflächen und Erholungsflächen



alle Haushalte: n=922; Haushalte mit Kindern unter 18: n=221; Haushalte mit Kindern unter 6: n=85

³⁰ Empirica AG: Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, 2017, S. 49.

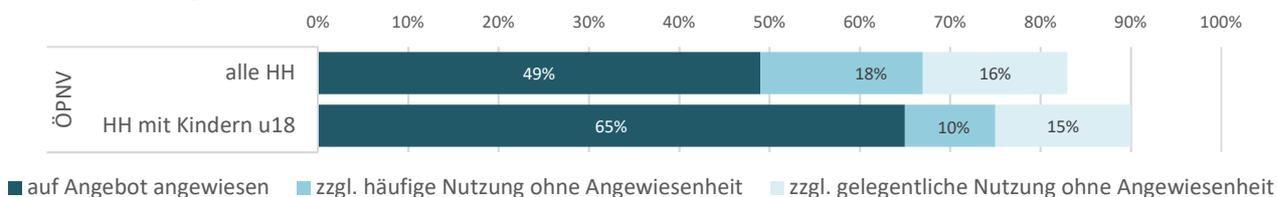
³¹ Die Annahme begründet sich in der Erfahrung, dass Befragte die Grenzen ihrer Nachbarschaft oft lebensweltlich ziehen. Was als nah und zur Nachbarschaft gehörig empfunden wird richtet sich also nach dem eigenen Erleben und nicht nach administrativen Unterteilungen.

Das benachbarte Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord unterscheidet sich in Fragen der Grün- und Spielflächennutzung kaum vom Untersuchungsgebiet Graefestraße. Im Untersuchungsgebiet Graefestraße zeigt sich eine geringfügig höhere Nutzung von Spiel- und Sportflächen.

6.1.3 ÖPNV

Die Anbindung an den Nahverkehr ist innerstädtisch, aber weniger dicht als im angrenzenden Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord. Die U-Bahnhöfe Südstern, Herrmannplatz und Schönleinstraße liegen jeweils im Südwesten, Südosten und Nordosten am Gebietsrand und verbinden das Areal mit den U-Bahnlinien U7 und U8. Die Buslinie M41 quert das Gebiet in ost-westlicher Richtung durch die zentrale Urbanstraße, während es sich bei den in der Grafik entlang der Gebietsgrenzen dargestellten Buslinien um Nachtbusrouten handelt. Auch in Bezug auf die Nahverkehrsnutzung der Untersuchung ähnelt das Gebiet dem zur Referenz herangezogenen Gebiet Bergmannstrasse-Nord. Die Angewiesenheit auf öffentliche Verkehrsmittel ist mit 49 % (vs. 50 % im Vergleichsgebiet) fast identisch. Schließt man häufige und gelegentliche Nutzung mit ein, kommt man im Gebiet Graefestraße auf 83 %, bei Haushalten mit Kindern sind es sogar 90 %. Nur etwa 7 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet nutzt nie den ÖPNV.

Abb. 14: Nutzung des ÖPNV



alle Haushalte: n=922; Haushalte mit Kindern unter 18: n=221

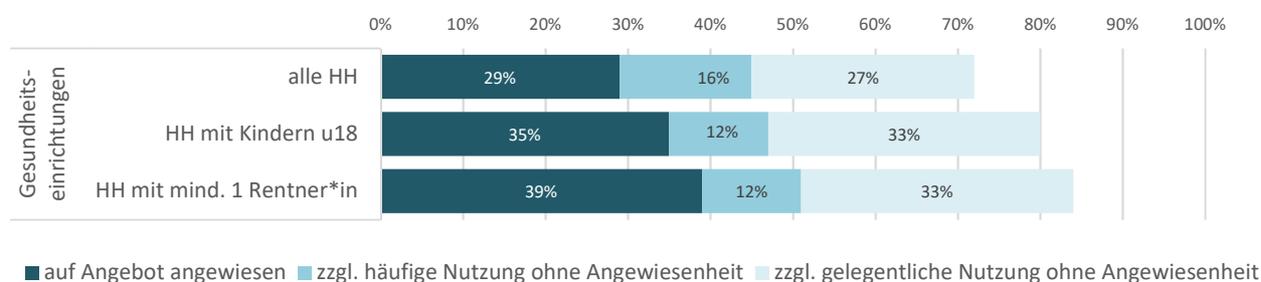
Abb. 15: ÖPMV im Gebiet



6.1.4 Gesundheitsversorgung und sozial-kulturelle Infrastruktur

Im Gebiet befinden sich zehn Apotheken und fünf Ärzte. Im Nord-Osten des Bereiches befindet sich das Vivantes-Klinikum am Urban. Während nur 29 % der Befragten angeben, auf diese Angebote angewiesen zu sein (bei Haushalten mit Rentner*innen sind es fast 39 %), liegt die tatsächliche Nutzung deutlich höher: Zieht man häufige und gelegentliche Nutzung hinzu, steigen die Werte für alle Haushalte auf über 70 %, für solche mit Rentner*innen sogar auf über 80 %. Ähnliche Werte werden im Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord erreicht, wobei hier nicht Haushalte mit Rentner*innen, sondern solche mit Kindern unter 18 Jahren durch eine deutlich höhere Angewiesenheit und Nutzung der gesundheitlichen Infrastruktur auffallen. Im Untersuchungsgebiet Graefestraße liegen die Werte dieser Gruppe dagegen zwischen dem Gebietsschnitt und denen der Rentner*innen. Gefragt nach dem Ort der Nutzung gibt knapp die Hälfte der antwortenden Haushalte nur Nutzungen innerhalb des Gebiets an, rund 29 % nur außerhalb. Der Rest nutzt gesundheitliche Infrastruktur sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Gebiets.

Abb. 16: Nutzung von Gesundheitseinrichtungen



alle Haushalte: n=922; Haushalte mit Kindern unter 18: n=221; Haushalte mit mindestens 1 Rentner*in: n=120

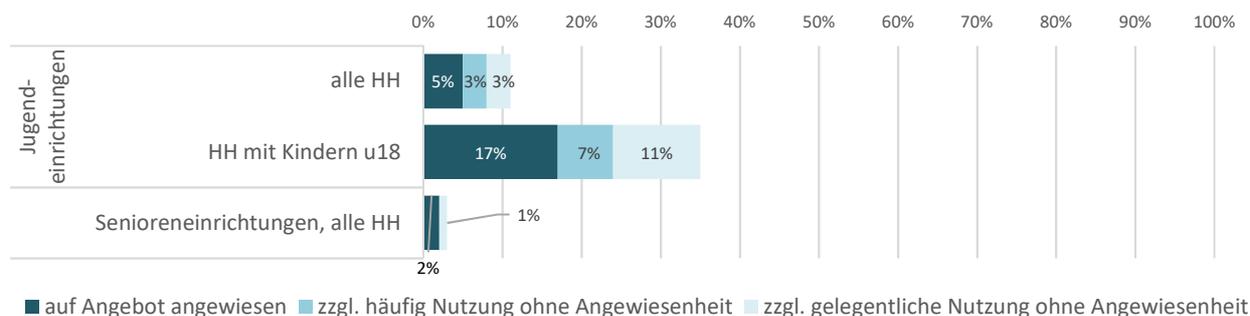
Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kinos, ein Theater und mehrere Galerien. Im Robert-Koch-Gymnasium und dem Hermann-Hesse-Gymnasium wird Schulsozialarbeit angeboten. Es besteht das Nachbarschaftshaus Urbanstraße, wo ein breites Spektrum an Tätigkeiten und Hilfeleistungen angeboten wird und regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Außerdem existieren im Graefekiez ein weiterer Jugendtreffpunkt, eine Beratungsstelle und gemeinschaftliche Wohnangebote für Menschen psychischen Erkrankungen.

Für die Alltagsgestaltung der Befragten haben soziale und kulturelle Angebote eine unterschiedliche Relevanz. Lokale Hilfsangebote werden eher selten besucht, da sie sich an Haushalte mit spezifischen Problemlagen richten. So geben unter anderem jeweils nur 5 % aller Haushalte an, auf lokale Jugendeinrichtungen, Beratungs- und Begegnungsangebote angewiesen zu sein. Zählt man Befragte dazu, welche die Angebote häufig und gelegentlich nutzen ohne fest auf diese angewiesen zu sein, übersteigt auch hier die Nutzungsrate nicht 20 %. Angesichts der Zielgruppenspezifität sind diese Werte aber vergleichsweise hoch. Dies gilt auch für die Wahrnehmung von Jugendangeboten. 35 % der Befragten mit Kindern u18 nutzen diese gelegentlich oder häufig oder sind darauf angewiesen, im Vergleichsgebiet sind es 36 %. Wurden Angaben zur Nutzung sozialer Einrichtungen gemacht, fand dies sowohl im Untersuchungs- als auch im Vergleichsgebiet vorwiegend innerhalb des Gebietes statt.

Auch in der kulturellen Infrastrukturnutzung zeigen sich Ähnlichkeiten zwischen Untersuchungs- und Vergleichsgebiet, die nicht nur absolute Werte, sondern auch die Abstufungen innerhalb der Nutzungshäufigkeit betreffen. Schließt man neben der Gruppe der auf eine Einrichtung Angewiesenen auch die der Nicht-Angewiesenen mit häufiger oder gelegentlicher Nutzung ein, steigen die Werte in beiden Gebieten auf ähnliche Weise. Wichtig ist dies vor allem bei Infrastrukturen, auf die sich wenige

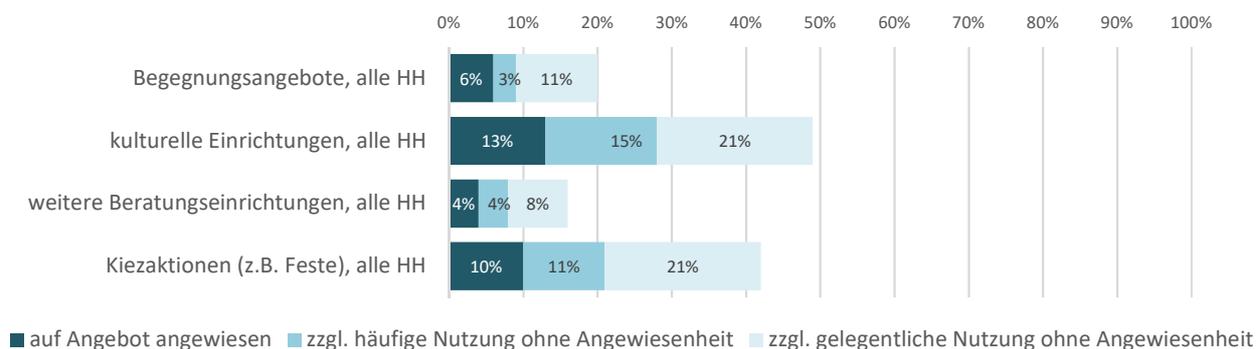
Menschen angewiesen fühlen, die dann aber häufig genutzt werden. Kiezaktionen und Feste weisen im Untersuchungsgebiet eine Angewiesenenheitsquote von 10 % (11 % im Vergleichsgebiet) auf, steigen aber mit Einbezug der Nutzung auf 42 % (57 % im Vergleichsgebiet). Ebenso deutlich ist es bei der Nutzung von Kulturangeboten, die von 13 % (bzw. 18 % im Vergleichsgebiet) auf 49 % (58 % im Vergleichsgebiet) steigt. Diese beiden Kategorien weisen auch die größten Unterschiede zum Vergleichsgebiet auf, in dem eine noch höhere Dichte kultureller Einrichtungen als im Graefekiez vorliegt.

Abb. 17: Nutzung von Sozialeinrichtungen für spezifische Altersgruppen



alle Haushalte: n=922; Haushalte mit Kindern unter 18: n=221

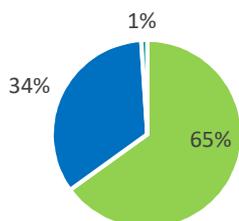
Abb. 18: Nutzung weiterer sozialer und kultureller Angebote



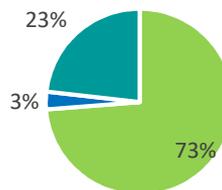
alle Haushalte: n=922

Abb. 19: Nutzungsorte

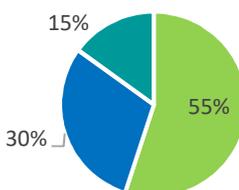
Kindertagesstätten



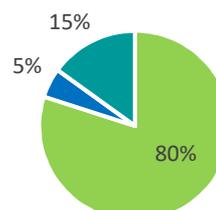
Spielplätze



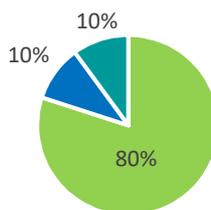
Kinder- und Jugendeinrichtungen



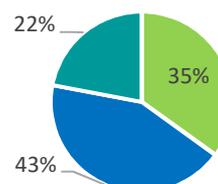
Senioreneinrichtungen



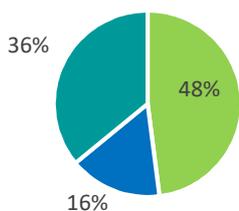
Begegnungsangebote



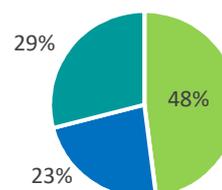
kulturelle Einrichtungen



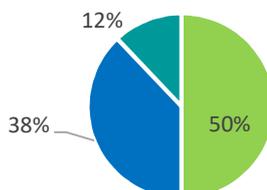
Park- und Grünflächen



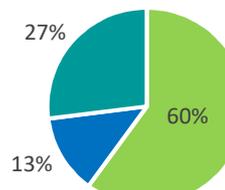
Gesundheitseinrichtungen



Beratungsort



Kiezaktionen



innerhalb des Untersuchungsgebietes
 außerhalb des Untersuchungsgebietes
 beides

Kindertagesstätten: n=94; Spielplätze: n=175; Kinder- und Jugendeinrichtungen: n=74; Senioreneinrichtungen: n=20; Begegnungsangebote: n=153; kulturelle Einrichtungen: n=335; Park- und Grünflächen: n=532; Gesundheitseinrichtungen: n=530; Beratungsorte: n=154; Kiezaktionen: n=462

6.2 Soziale Netze

Das Zusammenpassen von Wohnbevölkerung und Nachbarschaft ist nicht nur von der baulichen Struktur und der im Gebiet verfügbaren Infrastrukturangebote abhängig. Relevant sind auch die Beziehungen der Nachbar*innen untereinander, weswegen die Erhebung diesbezügliche Fragen beinhaltet. Nachbarschaftliche Beziehungen besitzen deshalb städtebauliche Relevanz, weil sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen werden. Erfasst werden darum sowohl die Art, als auch die Intensität nachbarschaftlicher Beziehungen, gemeinsam mit der Einbindung in lokale Vereine und nachbarschaftliche Aktivitäten.

6.2.1 Intensität nachbarschaftlicher Kontakte

Knapp zwei Drittel der Haushalte kennen und unterhalten sich, oder helfen sich in kleineren Dingen. Über ein Fünftel gab sogar an, enge Kontakte zu Nachbar*innen zu haben. Die Anzahl der Haushalte, die angaben, wenige oder gar keine Kontakte zu Nachbar*innen zu haben, liegt bei unter 2 %. Sowohl Haushalte mit Kindern als auch Rentner-Haushalte haben überdurchschnittlich starken Kontakt zu Nachbar*innen, wobei die Abweichung in Bezug auf enge Kontakte bei den Familien im Untersuchungsgebiet mit + 3 % gegenüber dem allgemeinen Schnitt deutlich schwächer ausfällt als im Vergleichsgebiet mit +14 % gegenüber dem allgemeinen Schnitt. Im Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord wird insgesamt von etwas stärkeren nachbarschaftlichen Kontakten berichtet.

Tab. 15: Intensität der Kontakte unter Nachbar*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Graefestraße 2021				
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	reine Rentner-HH	Armuts-gefährdete HH	HH mit max. durchschn. Äquivalenzeinkommen
enge Kontakte zw. Mieter*innen, große Bereitschaft zur Hilfe	22 %	25 %	25 %	18 %	21 %
Mieter*innen kennen sich, Hilfe in kleinen Dingen	33 %	38 %	35 %	34 %	29 %
Mieter*innen kennen und unterhalten sich	31 %	31 %	37 %	35 %	34 %
Mieter*innen grüßen sich, nichts darüber hinaus	10 %	04 %*	*	10 %*	12 %
wenige Kontakte	02 %	*	-	*	02 %*
keine oder sehr wenige Kontakte	*	-	-	-	*

n=917; mit Kindern: n=220; reine Rentner-HH: n= 97; armutsgefährdet: n=95; HH mit max. ø Äquivalenzeinkommen: n=359

In beiden Gebieten ist die Intensität der Nachbarschaftskontakte von einkommensärmeren Haushalten leicht unterdurchschnittlich, ohne jedoch markant vom Gebietsdurchschnitt abzuweichen. Die schwächste soziale Vernetzung zur unmittelbaren Nachbarschaft liegt für Menschen vor, die erst seit 2015 in das Gebiet zugezogen sind. So ist hier der Anteil an Haushalten mit engen

Nachbarschaftskontakten gegenüber dem Gesamtdurchschnitt um fast die Hälfte reduziert. Diese geringere Intensität ist im Vergleich zu anderen Sozialstudien in Erhaltungsgebieten nicht untypisch. Oft braucht es Zeit, um enge Beziehungen zu seinem Wohnumfeld aufzubauen.

6.2.2 Art und Anlass gegenseitiger Hilfe

Die insgesamt starken nachbarschaftlichen Beziehungen im Viertel sind mit verschiedenen Formen der Unterstützung verbunden. In einer weiteren Abfrage nach der Art und Weise der gegenseitigen Hilfe, geben knapp zwei Drittel aller Haushalte und knapp drei Viertel der Familien mit Kindern an, in solche Hilfsbeziehungen eingebunden zu sein. Wenig überraschend weisen Familien besonders bei der Betreuung von Kindern und Bedürftigen (28 % gegenüber 15 % bei allen Haushalten) und bei gemeinsamen Freizeitaktivitäten (53 % gegenüber 32 %) hohe Werte auf. Senior*innenhaushalte profitieren dagegen besonders von gegenseitiger Unterstützung bei Einkäufen und Erledigungen (27 % gegenüber 20 %). Mit Blick auf alle Haushalte sind nach gemeinschaftlichen Freizeitaktivitäten der Austausch und die Beratung zu Problemen mit 28 % die häufigste Unterstützungsleistung. An dieser haben Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen ebenso wie Familien mit Kindern (beide knapp 33 %) besonders starke Teilhabe. Auch in diesem Bereich ähneln sich die Werte der Graefestraße und der Bergmannstraße-Nord. Ein Unterschied sind die Nennungen bezüglich gemeinsamer Freizeitaktivitäten von Haushalten mit Kindern, die mit 54 % im Untersuchungsgebiet deutlich höhere Werte als im Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord (43 %) erreichen.

Tab. 16: Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Graefestraße 2021				
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	reine Rentner-HH	Armutsgefährdete HH	HH mit max. durchschn. Äquivalenzeinkommen
keine	37 %	22 %	32 %	30 %	33 %
Gemeinsame Nutzung von z.B. Auto, Waschmaschine Kinderwagen	05 %	10 %	*	05 %	06 %
Einkäufe, Erledigungen	20 %	22 %	27 %	14 %	22 %
Hilfe im Haushalt	06 %	08 %	05 %	05 %	07 %
Betreuung von Kindern und anderen Bedürftigen	16 %	28 %	12 %	16 %	18 %
Beratung bei Problemen	28 %	33 %	25 %	33 %	31 %
Gemeinsame Freizeitaktivitäten	32 %	54 %	18 %	37 %	35 %

n= 922; mit Kindern: n=220; reine Rentner-HH: n= 97; armutsgefährdete HH: n=95; HH mit maximal durchschnittlichem Äquivalenzeinkommen: n=359

6.2.3 Engagement und Mitgliedschaften in der Nachbarschaft

In über einem Drittel der Haushalte engagieren sich Menschen ehrenamtlich in der Nachbarschaft oder sind in Vereinen tätig. Insgesamt gaben 13 % der Befragten ein Ehrenamt an, 17 % ein sonstiges lokales Engagement. In 16 % der Haushalte ist mindestens eine Person Teil eines lokalen Sportvereins, Nachbarschaftsvereine werden dagegen mit 6 % deutlich weniger genutzt. In drei der vier Kategorien ist die Einbindung im Untersuchungsgebiet etwas stärker als im Vergleichsgebiet, weist aber eine ähnliche Struktur auf. Solche Formen lokaler Einbindung ergänzen die direkten Beziehungen zwischen

Menschen in einem Wohngebiet. Man kennt und unterstützt sich nicht nur privat im Haus, sondern tritt über Vereine und Aktivitäten mit der erweiterten Nachbarschaft in Kontakt.

Tab. 17: Engagement in lokalen Vereinen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Graefestraße 2021
Nachbarschaftsverein	06 %
Sportverein im Wohngebiet	16 %
Ehrenamtlich im Gebiet tätig	13 %
Sonstiges lokales Engagement	17 %

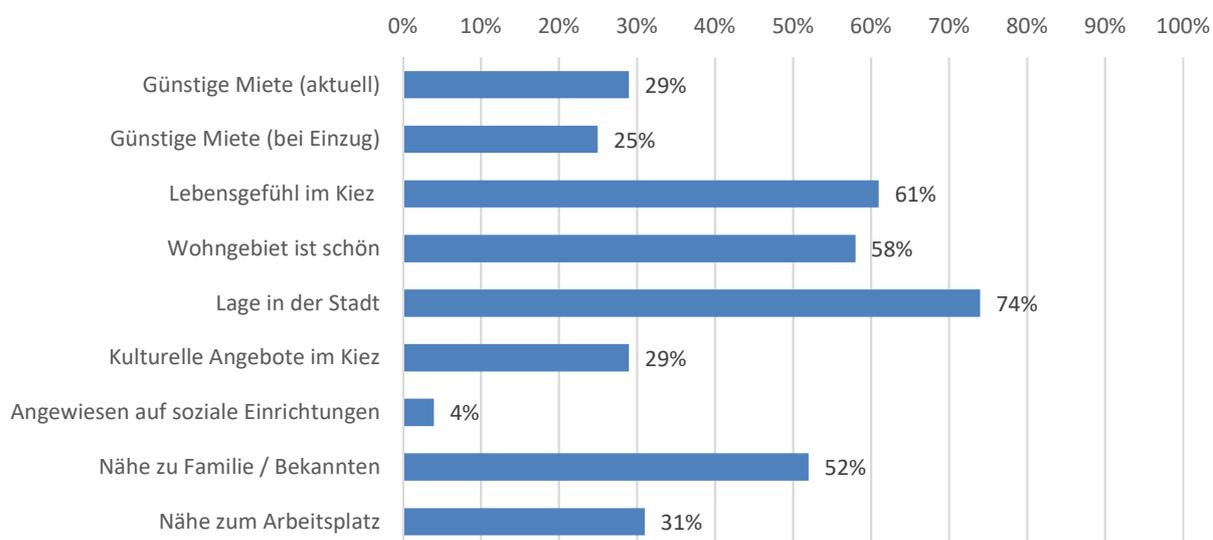
n=922

6.3 Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung

6.3.1 Gründe für die Wohnortwahl / Bewertung der Nachbarschaft

Die starken nachbarschaftlichen Beziehungen und die Verfügbarkeit notwendiger Infrastrukturen schlagen sich auch in der Gesamtbewertung des Gebiets nieder. Erfasst wurden dabei Gründe für den Verbleib im Gebiet und allgemeine Bewertungen. Die zentrale Lage in der Stadt wird mit 74 % von den meisten Befragten genannt, darauf folgt mit 61 % das Lebensgefühl im Kiez. Begreifen lässt sich dieses als direktes Zusammenspiel materieller (58 % schätzen besonders die Schönheit des Wohngebiets) und sozialer Aspekte – auch schöne Nachbarschaften erzeugt kein gutes Lebensgefühl, wenn die Begegnungen dort anonym oder unangenehm sind. Über 52 % der Haushalte geben zudem die Nähe zu Familie und Bekannten als wichtigen Grund für die Wohnortwahl an, dagegen nur 29 % eine aktuell für sie günstige Miete und 31 % einen nahen Arbeitsplatz. Im Vergleichsgebiet fällt die Zustimmung zu den meisten Aussagen noch höher aus: Jeweils 4 % mehr bei günstigen Mieten und Schönheit des Wohngebiets, bei städtischer Lage und kulturellen Angeboten liegen die Werte im Vergleichsgebiet sogar um sechs Prozentpunkte höher.

Abb. 20: Subjektive Bewertung des Wohnorts – was wird wertgeschätzt? (Mehrfachnennungen möglich)



n=992

6.3.2 Wohndauer

Wie im Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord verwiesen Befragte im Untersuchungsgebiet Graefestraße in der offenen Abfrage zu Gründen der Wohnortwahl auf ihre hohe Wohndauer und den Kiez als Ort, an dem sie bereits aufgewachsen sind. Diese für einen großen Teil der Bevölkerung geltende besondere Form der Gebietsbindung wird auch in der Analyse Wohndauer sichtbar. 50 % der Haushalte wohnen seit über 10 Jahren in ihrer Wohnung, etwas weniger als die Hälfte davon (21 % aller Haushalte) sogar über 20 Jahre. Viele Haushalte waren zudem schon vor dem Einzug in ihre Wohnung im selben Gebiet wohnhaft, sind also innerhalb der Nachbarschaft umgezogen. Hier liegt der Anteil der „Alteingesessenen“ mit über 20 Jahren Wohndauer im Gebiet bei 27%.³² Die durchschnittliche Wohndauer von 13,1 Jahren in der Wohnung und 15,2 Jahren im Gebiet wird im Vergleichsgebiet mit 15,7 bzw. 17,4 Jahren und fast einem Drittel Menschen, die über 20 Jahre im Gebiet wohnen, sogar noch übertroffen.

Tab. 18: Wohndauer

in % aller Haushalte	UG Graefestraße		VG Bergmannstraße- Nord	
	2021		2021	
	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	03 %	02 %	01 %	01 %
1-2 Jahre	10 %	09 %	09 %	09 %
3-5 Jahre	18 %	15 %	14 %	11 %
6-10 Jahre	20 %	17 %	18 %	16 %
11-20 Jahre	29 %	30 %	31 %	30 %
über 20 Jahre	21 %	27 %	27 %	32 %
Ø Wohndauer in Jahren	13,1	15,2	15,7	17,4

n=922

6.3.3 Umzugsinteresse

Nicht nur positive Bewertung und die lange Wohndauer, sondern auch ein geringer Anteil an Umzugswünschen drückt die Wertschätzung für das Wohngebiet Graefestraße aus. Einen Umzug wünschen sich nur 14 % der Haushalte, weitere 19 % sind diesbezüglich unentschieden. Das Umzugsziel dieser beiden Gruppen ist in 44 % der Fälle der eigene Kiez oder Bezirk. Ein Ziel außerhalb des Bezirks geben nur etwa 32 % an. Potentiell umzugswillige Haushalte ziehen also den Verbleib im Bezirk einem Wegzug in andere Stadtteile oder über die Stadtgrenzen hinaus deutlich vor. Dies gilt auch für das Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord, in dem der Anteil der Haushalte mit Umzugswunsch um vier Prozentpunkte niedriger, der von Haushalten mit Wunsch nach Verbleib in der Wohnung um einen Prozentpunkt höher liegt. Im Zeitvergleich haben sich die Umzugswünsche seit 2016 kaum geändert.

³² Ein Vergleich mit den für Berlin und den Bezirk verfügbaren Werten bietet sich nicht an, weil diese nicht auf der Ebene der Haushalte, sondern für einzelne Personen im Alter über 10 Jahren erhoben wurden.

Tab. 19: Umzugswünsche

	UG Graefestraße 2021	ErhG Graefestraße 2016	VG Bergmannstraße- Nord 2021
<i>in % aller Haushalte</i>			
kein Umzug gewünscht	67 %	67 %	68 %
unentschieden	19 %	20 %	22 %
Umzug ist gewünscht	14 %	13 %	10 %

n=907

Tab. 20: Gewünschtes Wohnumfeld bei Umzug in den Siedlungen

<i>in % aller Haushalte</i>	UG Graefestraße 2021	
	HH mit Umzugswunsch oder unentschieden	HH nur mit Umzugswunsch
im Kiez bleiben	32 %	34 %
im Bezirk bleiben	29 %	29 %
[in Bezirk ODER Kiez bleiben]	44 %	47 %
in anderes Innenstadtgebiet	18 %	26 %
Außenbezirk oder Umland	13 %	16 %
[Raus aus dem Bezirk]	32 %	39 %
Woanders hin	13 %	11 %
Egal	*	*
Noch unentschieden	21 %	12 %

alle Haushalte: n=922; mit Umzugswunsch oder unentschieden: n=300; nur Umzugswunsch: n=129

6.3.4 Umzugsgründe

Etwa 14 % der Haushalte äußern einen Umzugswunsch. Mit 1.974 € liegt der Median des Nettoäquivalenzeinkommens (ÄE) dieser Gruppe unter dem Wert des gesamten Gebiets (2.126 €). Dies stellt einen deutlichen Unterschied zum Vergleichsgebiet Bergmannstraße-Nord dar, in dem Umzugswillige mit 2.300 € Äquivalenzeinkommen (versus 2.000 € bei allen Befragten) zu den Besserverdienenden zählten. Dies spiegelt sich in den Umzugsgründen. Waren hohe Mieten im Vergleichsgebiet für 15 % zentraler Umzugsgrund, sind es im Untersuchungsgebiet Graefestraße fast 26 %. Auch die Unzufriedenheit mit dem Vermieter liegt mit 20 % deutlich höher als im Vergleichsgebiet (14 %). Übertroffen werden diese Werte – ähnlich wie im Vergleichsgebiet – nur von ungenügend großen Wohnungen (37 %) und Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld (28 %).

Tab. 21: Gründe für Wohnauszug, Haushalte mit Auszugsinteresse*

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Graefestraße 2021	
	HH mit Umzugswunsch und unentschiedene Haushalte	HH nur mit Umzugswunsch
Wohnung zu klein	32 %	37 %
Wohnung zu groß	02 %*	*
Wohnung zu teuer	28 %	26 %
Wohnung nicht altersgerecht	07 %	05 %*
Unzufrieden mit Wohnumfeld	28 %	28 %
Unzufriedenheit mit Vermieter	16 %	20 %
Kündigung durch Vermieter	03 %*	06 %*
Erwerb eines Eigenheims	08 %	09 %
Beruf / Ausbildung / Studium	09 %	07 %*
Familie / Persönliche Gründe	18 %	14 %

alle Haushalte n=922; mit Umzugsgrund / unentschieden: n=300; nur Umzugswunsch: n=129

6.4 Teilfazit

Im Kapitelrückblick lässt sich eine Passung zwischen Gebiet und Bewohner*innenschaft sowohl in der praktischen Nutzung, als auch in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten feststellen. Soziale Infrastrukturen sind umfassend vorhanden und werden weitreichend genutzt. Grünflächen und öffentliche Verkehrsmittel werden universell nachgefragt, andere Infrastrukturen (z.B. soziale Einrichtungen oder Jugendangebote) werden zielgruppenspezifisch nachgefragt. In den meisten Fällen sind Familien mit Kindern die Gruppe mit den höchsten Nutzungswerten. Kontakte in der Nachbarschaft sind eng und gehen für mehr als 85 % der Befragten über reines Grüßen hinaus. Mehr als 50 % können kleine Hilfen von Nachbar*innen erwarten oder pflegen sogar enge Kontakte, was auch für Untergruppen wie z.B. armutsgefährdete Haushalte oder Rentner*innen gilt. Häufig umfassen diese Hilfen den Austausch über Probleme, Unterstützung bei Einkäufen und Erledigungen, Hilfe bei Betreuung z.B. von Kindern und gemeinsame Freizeitaktivitäten. In mehr als einem Drittel der Haushalte sind Menschen lokal in Vereinen oder ehrenamtlich aktiv.

Eine Änderung der Bevölkerungsstruktur auf Grund von Verdrängung können diese starken, langjährig gewachsenen Unterstützungsnetzwerke und Formen der Teilhabe zerstören und einen hohen staatlichen Kompensationsbedarf nach sich ziehen. Starke soziale Bindungen korrespondieren mit hoher Wohnortzufriedenheit. Dies findet auch in einer mit durchschnittlich 13,1 Jahren hohen Wohndauer Ausdruck, die bei der Hälfte der Bevölkerung 10 Jahre übersteigt. Ein Umzug wird dagegen nur von 14 % der Haushalte explizit gewünscht, die wiederum deutlich häufiger innerhalb des Bezirks eine neue Wohnung finden wollen als ihn zu verlassen. Kleine Wohnungen sind dabei der wichtigste Grund für einen Umzug.

7. Entwicklungstendenzen in der Gebietsbevölkerung

Wie unter 3.1 bereits dargelegt, wird die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind, in vier Untersuchungsschritten vorgenommen.

Es wird überprüft, ob:

1. es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.
 2. für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, können im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflusst werden.
 3. eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.
- Damit ist die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen abgeschlossen. Erst dann wird überprüft, ob:
4. die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fort dauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden können.

7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen

Im ersten Schritt wird analysiert, wie weit sich die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Wohnungsbeständen Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990 unterscheiden, um feststellen zu können, in welchem Maß der Faktor Wohnungsbestand bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau, da diese ggf. durch bauliche Maßnahmen verändert werden. Im Neubau nach 1990, der im Untersuchungsgebiet allerdings nur sehr selten vorkommt, werden bauliche Modernisierungsmaßnahmen nur sehr selten umgesetzt, da sie in der Regel bereits einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Die Bevölkerung in den Neubauten muss aber beachtet werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen zu analysieren und zu bewerten sind.

Die Bevölkerung im Altbau stellt ca. drei Viertel der Einwohner*innen im Gebiet. Sie haben deutlich höhere Einkommen als die Haushalte im Nachkriegsbau, die häufiger ein unterdurchschnittliches Einkommen haben. Haushalte im Altbau verfügen überproportional über Einkünfte aus Erwerbsarbeit, während Haushalte im Nachkriegsbau häufiger Rentner- Studenten- - und vor allem - Arbeitslosenhaushalte sind. Im Nachkriegsbau wohnen keine selbst nutzenden Eigentümer.

Die Wohnverhältnisse sind im Nachkriegsbau sind deutlich beengter als im Altbau. Pro Kopf werden im Nachkriegsbau fast 10 m² weniger bewohnt und die Überbelegung ist fast doppelt so hoch. Die Quadratmetermieten im Nachkriegsbau sind etwas höher als im Altbau. Aufgrund geringerer Einkommen ist trotz der geringen Wohnflächen die Mietbelastung im Nachkriegsbau höher als im Altbau.

Tab. 22: Gegenüberstellung Gebäudealter

Jeweilige Haushalte nach Baualtersklassen 2021	UG Graefestraße 2021			
	Alle Baualtersklassen	Altbau (bis 1949)	Nachkriegsbau (1950-1990)	Neubau (nach 1990)
n=	922	681	179	12
Anteil an allen Haushalten	91 %	67 %	18 %	01 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,06	2,12	2,08
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	37 %	39 %	33 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	25 %	25 %	27 %	30 %
Studenten/Azubianteil	08 %	08 %	06 %	14 %
Rentner*innenanteil	09 %	10 %	09 %	-
Erwerbslosenquote	09 %	05 %	24 %	06 %
Anteil an Erwerbshaushalten	79 %	82 %	68 %	83 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	33 %	55 %	33 %
Ø Haushaltseinkommen	€3.080	€3.269	€2.375	€3.149
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.181	€2.315	€1.661	€2.536
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.216	€2.307	€1.746	€2.456
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	04 %	08 %	-
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€7,77	€7,64	€7,92	€9,05
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,7 %	30,3 %	32,4 %	31,6 %
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	37,6	39,6	30,4	37,5
Ø Zimmer/WE	2,5	2,6	2,2	2,7
Kfz-Nutzung (für Arbeitsweg)	36 %	40 %	21 %	50 %
Mieterhöhung durch Mod.	15 %	15 %	16 %	-
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,1	14,1	10,9	9,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	19 %	17 %	09 %
Wunsch, das Gebiet nicht zu verlassen	22 %	22 %	23 %	18 %
Anteil Eigentümer*innen	09 %	12 %	-	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	45 %	41 %	64 %	60 %

Anmerkung: In den folgenden Tabellen wird von der im sonstigen Bericht verwendeten Darstellung geringer Fallzahlen mit *-Symbol abgesehen. Grund ist die Untersuchung kleiner, aber relevanter Teilgruppen (u.a. Neubaubewohner*innen), für die ein Großteil der Werte wegen geringer Fallzahlen nicht mehr dargestellt würde. Es handelt sich hier stets um Tendenzaussagen. Damit diese Gruppen leicht erkennbar werden, ist in der ersten Tabellenspalte die jeweilige Fallzahl (n=...) abgebildet.

7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Von einer Veränderungsdynamik und einem zunehmenden Verdrängungsdruck gegenüber der alteingesessenen Bevölkerung des Verdachtsgebietes Graefestraße ist u. a. dann auszugehen, wenn in den letzten Jahren Haushalte mit deutlich höheren sozioökonomischen Merkmalen zugezogen sind. Dies impliziert, dass neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen werden, die u. a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat.

Tab. 23: Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2018

Jeweilige Haushalte nach Zuzug und Wohnverhältnis 2021	UG Graefestraße 2021						
	alle Haushalte	alle Haushalte		Hauptmietende		Wohnungseigentümer*innen	
		Zuzug vor 2018	Zuzug ab 2018	Zuzug vor 2018	Zuzug ab 2018	Zuzug vor 2018	Zuzug ab 2018
n=	922	745	159	663	136	70	13
Anteil an allen Haushalten	91 %	74 %	16 %	66 %	13 %	07 %	01 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,12	1,83	2,09	1,78	2,46	2,15
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	37 %	42 %	39 %	46 %	20 %	15 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	25 %	28 %	15 %	27 %	15 %	41 %	15 %
Altersgruppe 27 – u.45	36 %	31 %	60 %	32 %	59 %	29 %	61 %
Studierenden/Azubianteil	08 %	06 %	19 %	06 %	20 %	5 %	-
Rentner*innenanteil	09 %	11 %	01 %	10 %	-	15 %	08 %
Erwerbslosenquote	09 %	09 %	08 %	10 %	08 %	01 %	09 %
Anteil an Erwerbshaushalten	79 %	79 %	78 %	80 %	77 %	78 %	92 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	38 %	39 %	38 %	37 %	43 %	46 %
Ø Haushaltseinkommen	€3.080	€3.087	€3.062	€2.917	€2.906	€4.838	€5.317
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.181	€2.160	€2.262	€2.055	€2.185	€3.039	€3.564
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.216	€2.170	€2.466	€2.074	€2.369	€2.907	€3.564
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	05 %	04 %	06 %	03 %	-	-
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€7,77	€7,34	€10,02	€7,34	€10,18		
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,7 %	29,8 %	33,3 %	29,8 %	33,8 %		
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	37,6	37,7	36,8	37,4	37,1	40,2	37,8
Ø Zimmer/WE	2,5	2,6	2,2	2,6	2,1	3,2	2,8
Kfz-Nutzung (Arbeitsweg)	36 %	37 %	28 %	35 %	24 %	54 %	85 %
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,1	15,4	1,8	15,4	1,9	14,6	1,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	17 %	26 %	17 %	26 %	14 %	15 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	22 %	19 %	35 %	19 %	35 %	22 %	23 %
Anteil Eigentümer	09 %	09 %	08 %	-	-	100 %	100 %
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	45 %	47 %	39 %	48 %	41 %	31 %	-

Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage schafft für Investor*innen einen Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da mit steigenden Mietpreisen in einzelnen Wohnungen sowohl die über den Mietspiegel ausgewiesenen Mieten, als auch die allgemeinen Preiserwartungen der Investor*innen beim Kauf steigen – der lokale Aufwertungsdruck nimmt zu. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Beide Entwicklungen

zusammengenommen können städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

In der Tat lässt sich im Untersuchungsgebiet eine solche sozioökonomische Differenz zwischen „Alteingesessenen“ (bzw. der „Stammbevölkerung“) und „Zugezogenen der letzten drei Jahre“ feststellen.

Bei Haushalten, die erst vor wenigen Jahren in das Untersuchungsgebiet zugezogen sind, zeigt die Bewohnerbefragung, dass diese einen sozioökonomisch höheren Status aufweisen als nach Alter und Zusammensetzung ähnlich strukturierte Haushalte mit höherer Wohndauer. Das betrifft insbesondere das Qualifikations- und Einkommensniveau.

Das Äquivalenzeinkommen der zur Miete wohnenden Bewohner*innen, die ab 2018 in Bestandswohnungen im Gebiet gezogen sind, liegt (6 %) über dem der Befragten, die schon vor diesem Zeitpunkt im Gebiet lebten. Entsprechend ist der Anteil der Haushalte mit einer unterdurchschnittlichen Einkommenssituation geringer. Die seit 2018 zugezogene Mieter*innen zahlen markant höhere Mieten. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 10,18 €/m² - knapp 3,00 €/m² über der Durchschnittskaltmiete der Alteingesessenen.

Die Zuwandernden sind erheblich jünger. Fast zwei Drittel gehört zu der Altersgruppe 27 bis unter 45 Jahren, die meisten zwischen 27 und 35 Jahren. Nur knapp 15 % unter ihnen sind über 45 Jahre alt – im ganzen Bezirk sind es 30 %, bei den Alteingesessenen sogar 50 %. Zurzeit ist der Anteil an Haushalten mit Kindern unter ihnen noch gering, dagegen der Anteil der Paare ohne Kinder extrem hoch.

Während im benachbarten Ortsteil Friedrichshain eine Überlastung der Schulen besteht, die durch kinderreichen Zuzug verstärkt wird, existiert in Kreuzberg zurzeit ein überwiegend ausgeglichenes Verhältnis. Die Erfahrung zeigt zwar, dass gerade in diesem Lebensabschnitt der 27- bis 44-jährigen oft bald nach dem Zuzug Kinder geboren werden. Dem steht aber eine Abnahme von traditionellen migrantischen Familien mit mehreren Kindern gegenüber.

Die Mieten, die die Zuziehenden zahlen müssen, sind sehr hoch. Entsprechend ist auch die durchschnittliche Mietbelastung deutlich über der der Stammbevölkerung. Von einer hohen Mietbelastung sind vor allem Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen betroffen. Unter ihnen ist auch der Anteil derer sehr hoch – fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt-, die das Gebiet wieder verlassen wollen. Damit besteht die Gefahr, dass der Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, die unter den Zuziehenden unterrepräsentiert sind, sich weiter verringert.

Die Gegenüberstellung der Sozialstruktur der Alteingesessenen und der Zuziehenden zeigt, dass in den letzten Jahren eine kontinuierliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch zuwandernde Haushalte stattgefunden hat. Damit ist der für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung grundlegende Tatbestand belegt, dass es soziale Strukturveränderungen gibt.

Diese Strukturveränderungen der Bevölkerung zeigen sich auch beim Vergleich mit der Situation im Jahr 2016. Die Anteile der Haushalte mit hohem Einkommen ist gestiegen und insbesondere der Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsschwelle ist gesunken. Gestiegen ist die durchschnittliche Quadratmetermiete und die Mietbelastung.

Tab. 24: Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte Vergleich 2016-2021

Jeweilige Haushalte nach Zuzug 2016 und 2021	UG Graefestraße 2021			
	Befragung 2016		Befragung 2021 (bisheriges Gebiet)	
	alle Haushalte	Zuzug von 2013-2016	alle Haushalte	Zuzug ab 2018
n=	630	124	765	132
Anteil an allen Haushalten	100 %	20 %	83 %	14 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,00	2,02	1,78
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	40 %	39 %	45 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	24 %	22 %	24 %	13 %
Altersgruppe 27 – u.45	37 %	57 %	37 %	62 %
Studierenden/Azubianteil	08 %	13 %	08 %	17 %
Rentner*innenanteil	07 %	02 %	09 %	01 %
Erwerbslosenquote	07 %	05 %	07 %	07 %
Anteil an Erwerbshaushalten	83 %	81 %	81 %	81 %
Anteil an migrantischen Haushalten	35 %	41 %	36 %	40 %
Ø Haushaltseinkommen	€2.843	€3.032	€3.128	€3.181
Ø Äquivalenzeinkommen	€1.954	€2.140	€2.248	€2.396
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.097	€2.324	€2.245	€2.532
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	10 %	10 %	05 %	04 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€6,83	€9,18	€7,72	€10,07
Ø Warmmietbelastung (brutto)	26,9 %	29,5 %	30,2 %	32,3 %
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	39,8	37,9	38,3	37,4
Ø Zimmer/WE	2,6	2,4	2,5	2,2
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	11,8	1,4	13,0	1,7
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	16 %	22 %	20 %	27 %
Wunsch, das Gebiet nicht zu verlassen	11 %	21 %	23 %	37 %
Anteil Eigentümer*innen	11 %	08 %	10 %	09 %
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	46 %	43 %	42 %	33 %

7.2 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Mieter*innen und selbstnutzende Eigentümer*innen unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur gravierend. Selbstnutzende Eigentümer*innen verfügen im Durchschnitt über ein Einkommensniveau, das ein Drittel über dem der Mieter liegt. Sie verfügen häufiger über Erwerbseinkommen, obwohl der Anteil an Rentner*innen überdurchschnittlich ist. Allerdings ist auch das Einkommen der Rentner*innen weit überdurchschnittlich.

Die Haushalte sind leicht überdurchschnittlich groß. Sie leben in großen Wohnungen und ihr Flächenkonsum pro Person liegt 20 % über dem der Mieter.

Schließlich wird auch die Mietentwicklung im Zuge des Umwandlungsprozesses innerhalb des bis 1990 errichteten Wohnungsbestands beschleunigt, da die Wohnungen im Rahmen der Umwandlung deutlich besser ausgestattet werden als normale Mietwohnungen. Entsprechend liegen die Mieten in vermieteten Eigentümerwohnungen auch über denen anderer Mietwohnungen im Bestand.

Die Gegenüberstellung der sozialen und demografischen Strukturen von Mietern und selbstnutzenden Eigentümern zeigt, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen mit deutlichen Veränderungsprozessen der Bewohnerstruktur einhergeht.

Tab. 25: Gegenüberstellung Haushalte nach Eigentumsform

Jeweilige Haushalte nach Wohnverhältnis 2021	UG Graefestraße 2021			
	alle Haushalte	Mietende	Selbstnutzende Eigentümer*innen	Mietende in Eigentumswohnungen
n=	922	814	86	49
Anteil an allen Haushalten	91 %	81 %	09 %	05 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,03	2,41	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	40 %	20 %	43 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	25 %	24 %	36 %	28 %
Studierenden/Azubiateil	08 %	08 %	04 %	04 %
Rentner*innenanteil	09 %	08 %	14 %	04 %
Erwerbslosenquote	09 %	09 %	05 %	-
Anteil an Erwerbshaushalten	79 %	79 %	81 %	90 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	38 %	43 %	37 %
Ø Haushaltseinkommen	€3.080	€2.912	€4.869	€3.123
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.181	€2.081	€3.084	€2.319
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.216	€2.119	€2.977	€2.281
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	05 %	-	05 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€7,77	€7,78		€8,20
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,7 %	30,7 %		31,9 %
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	37,6	37,3	40,2	40,6
Ø Zimmer/WE	2,5	2,5	3,2	2,5
Kfz-Nutzung (für Arbeitsweg)	36 %	34 %	58 %	43 %
Mieterhöhung durch Mod.	15 %	16 %		16 %
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,1	13,1	12,6	11,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	19 %	14 %	23 %
Wunsch, das Gebiet nicht zu verlassen	22 %	22 %	21 %	33 %
Anteil Eigentümer*innen	9 %	0 %	100 %	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	45 %	47 %	26 %	36 %

7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Die strukturverändernde und mieterhöhende Wirkung von Modernisierung und Aufwertung zeigt sich bei der Untersuchung der Auswirkung einzelner Qualitätsmerkmale, die über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand liegen und damit durch eine soziale Erhaltungsverordnung

beeinflussbar sind. Solche höherwertigen Ausstattungsmerkmale wie Aufzug, hochwertige Badausstattungen, Terrassen oder Zweitbalkone werden im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand häufig eingebaut. Bei Betrachtung der Auswirkungen einzelner Maßnahmen zeigt sich bereits eine veränderte Bevölkerungsstruktur und höhere Mietpreise. Kommen aber mehrere Aufwertungsmerkmale zusammen, sind die Auswirkungen sehr stark. Das Einkommensniveau ist um ein Drittel erhöht. Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommensniveau finden sich in derartig ausgestatteten Wohnungen weniger (29 %). Der Wohnflächenkonsum ist ebenso wie die PKW-Nutzung sehr hoch.

Tab. 26: Gegenüberstellung nach Ausstattungsmerkmalen (ohne Neubau)

	UG Graefestraße 2021		
	Mieter*innen ohne Neubau und Dachgeschoss (DG)	Mieter*innen ohne Neubau und Dachgeschoss (DG) Terrasse, 2.Balkon	Mieter*innen ohne Neubau und Dachgeschoss (DG) Zweitbad/- toilette/Dusche getr. Modernes Bad
<i>jeweilige Haushalte ohne Neubau und DG nach Modernisierungen 2021</i>			
n=	726	70	86
Anteil an allen Haushalten	72 %	07 %	09 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,03	2,50	2,71
Anteil an Einpersonenhaushalten	41 %	23 %	13 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	24 %	34 %	41 %
Altersgruppe 27 – u. 45	35 %	40 %	30 %
Studierenden/Azubianteil	09 %	04 %	06 %
Rentner*innenanteil	09 %	11 %	11 %
Erwerbslosenquote	10 %	11 %	05 %
Anteil an Erwerbshaushalten	78 %	81 %	87 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	41 %	29 %
Ø Haushaltseinkommen	€2.850	€3.534	€4.326
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.029	€2.201	€2.706
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.060	€2.215	€2.496
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	-	-
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€7,63	€8,12	€7,76
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,8 %	31,1 %	28,7 %
Ø Wohn-fläche pro Person (m ²)	37,2	37,8	41,4
Ø Zimmer/WE	2,5	3,1	3,7
Kfz-Nutzung (Arbeitsweg)	34 %	37 %	49 %
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,5	11,8	15,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	18 %	19 %
Wunsch, das Gebiet nicht zu verlassen	23 %	22 %	24 %
Eigentümer		-	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	48 %	35 %	29 %

In Wohnungen der Haushalte mit der geringsten Wohndauer ist das wohnwerterhöhte Ausstattungsniveau bereits überdurchschnittlich. Haushalte in Wohnungen mit überdurchschnittlichem Ausstattungsniveau gaben auch in überdurchschnittlichem Maß an, dass sie von Modernisierungsmaßnahmen nicht betroffen waren bzw. sind, was auf verstärkte Modernisierungen vor Neuvermietung hindeutet.

7.5 Vergleich bisheriges Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebiet

Im Rahmen der laufenden Untersuchung wurden neben der Kulisse des bereits bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets Graefestraße zwei weitere Wohnquartiere untersucht, die Werner-Düttmann-Siedlung zwischen Hasenheide und Urbanstraße und die Bebauung an der Lilienthalstraße (siehe Übersichtsplan S. 4). Der Hauptteil der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets von knapp 19.500 wohnt im bisherigen Erhaltungsgebiet. In der Werner-Düttmann-Siedlung leben ca. 1.900, an der Lilienthalstraße ca. 1.200 Bewohner*innen.

Demografisch und soziostrukturell unterscheidet sich die Werner-Düttmann-Siedlung gravierend von den anderen Gebietsteilen. Die Einkommen sind weitaus niedriger und entsprechend die Anteile mit unterdurchschnittlichem Einkommen sehr viel höher. Die Haushalte sind erheblich größer und in ihnen leben häufiger Kinder. Der Migrantanteil ist weit überdurchschnittlich.

Die Wohnungen der Siedlung waren in den achtziger Jahren als Sozialwohnungen errichtet worden und seitdem im Besitz eines Wohnungsfonds. Im Verlauf dieser Untersuchung wurden sie von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM gekauft.

Insgesamt unterscheiden sich Wohn- und Lebensverhältnisse in der Werner-Düttmann-Siedlung grundsätzlich von den Verhältnissen in den anderen untersuchten Wohnblöcken.

Das Teilgebiet Lilienthalstraße unterscheidet sich dagegen nur graduell vom bisherigen Erhaltungsgebiet. Die Einkommen sind im Durchschnitt etwas höher ebenso wie der Anteil der selbst nutzenden Eigentümer*innen. Die Haushalte sind etwas kleiner und haben seltener Kinder. Die Bewohner sind im Schnitt älter mit einem höheren Seniorenanteil.

Die Wohnungen im Erweiterungsgebiet sind etwas größer und der Wohnflächenkonsum deutlich höher. Da auch die Mieten pro Quadratmeter etwas höher sind, ist auch die Mietbelastung etwas höher. Die Bereitschaft im Gebiet wohnen zu bleiben ist stärker ausgeprägt als in den anderen Teilen.

Tab. 27: Gegenüberstellung Bisheriges Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebiete

jeweilige Haushalte nach Gebiet und Wohnverhältnis 2021	UG Graefestraße 2021						
	alle	Bisheriges Erhaltungsgebiet	Erweiterungsgebiet Lilienthalstraße	Erweiterungsgebiet Werner-Düttmannsiedlung	Bisheriges Erhaltungsgebiet	Erweiterungsgebiet Lilienthalstraße	Erweiterungsgebiet Werner-Düttmannsiedlung
					Mieter*in	Mieter*in	Mieter*in
n=	922	765	64	73	674	52	72
Anteil an allen Haushalten	100 %	83 %	07 %	08 %	73 %	06 %	8 %
Ø Haushaltgröße in Personen	2,06	2,02	1,88	2,79	1,97	1,83	2,81
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	39 %	47 %	15 %	42 %	48 %	15 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	25 %	24 %	20 %	43 %	23 %	18 %	43 %
Altersgruppe 27 – u.45	36 %	37 %	28 %	34 %	37 %	26 %	35 %
Studierenden/Azubienteil	08 %	08 %	11 %	08 %	08 %	10 %	08 %
Rentner*innenanteil	09 %	09 %	14 %	04 %	08 %	11 %	04 %
Erwerbslosenquote	09 %	07 %	03 %	33 %	07 %	02 %	34 %
Anteil an Erwerbshaushalten	79 %	81 %	73 %	64 %	81 %	77 %	63 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	36 %	23 %	75 %	35 %	25 %	76 %
Ø Haushaltseinkommen	€3.080	€3.128	€3.197	€2.336	€2.966	€3.093	€2.344
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.181	€2.248	€2.414	€1.368	€2.161	€2.379	€1.353
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.216	€2.245	€2.533	€1.488	€2.161	€2.479	€1.488
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	05 %	07 %	06 %	05 %	09 %	06 %
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	€7,77	€7,72	€8,11	€7,78	€7,74	€8,12	€7,78
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,7 %	30,2 %	31,3 %	33,2 %	30,3 %	31,4 %	33,1 %
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	37,6	38,3	46,8	25,6	38,4	45,0	25,6
Ø Zimmer/WE	2,5	2,5	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6
Kfz-Nutzung (Arbeitsweg)	36 %	38 %	34 %	18 %	36 %	40 %	17 %
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,1	13,0	16,4	10,5	13,1	17,2	10,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	20 %	13 %	11 %	20 %	14 %	11 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	22 %	23 %	13 %	22 %	23 %	14 %	22 %
Anteil Eigentümer	09 %	10 %	14 %	-	-	-	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	45 %	42 %	42 %	82 %	43 %	42 %	82 %

Trotz der graduellen Unterschiede sind die Populationen in den beiden Teilgebieten Lilienthalstraße und bisheriges Erhaltungsgebiet als strukturell gleichartig zu betrachten.

Tab. 28: Gegenüberstellung Teilgebiete und erweitertes Untersuchungsgebiet

jeweilige Haushalte nach Gebiet und Wohnverhältnis 2021	UG Graefestraße 2021						
	alle	Bisheriges Erhaltungsgebiet	Erweiterungsgebiet Lilienthalstraße	Erweitertes Untersuchungsgebiet	Bisheriges Erhaltungsgebiet Mieter*in	Erweiterungsgebiet Lilienthalstraße Mieter*in	Erweitertes Untersuchungsgebiet Mieter*in
n=	922	765	64	829	674	52	726
Anteil an allen Haushalten	100 %	83 %	7 %	90 %	73 %	6 %	79 %
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,02	1,88	2,00	1,97	1,83	1,96
Anteil an Einpersonenhaushalten	38 %	39 %	47 %	40 %	42 %	48 %	42 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	25 %	24 %	20 %	24 %	23 %	18 %	23 %
Altersgruppe 27 – u.45	36 %	37 %	28 %	36 %	37 %	26 %	36 %
Studierenden/Azubianteil	8 %	8 %	11 %	8 %	8 %	10 %	8 %
Rentner*innenanteil	09 %	09 %	14 %	09 %	08 %	11 %	09 %
Erwerbslosenquote	09 %	07 %	03 %	06 %	07 %	02 %	06 %
Anteil an Erwerbshaushalten	79 %	81 %	73 %	80 %	81 %	77 %	81 %
Anteil an migrantischen Haushalten	38 %	36 %	23 %	35 %	35 %	25 %	34 %
Ø Haushaltseinkommen	€3.080	€3.128	€3.197	€3.134	€2.966	€3.093	€2.976
Ø Äquivalenzeinkommen	€2.181	€2.248	€2.414	€2.261	€2.161	€2.379	€2.176
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.216	€2.245	€2.533	€2.264	€2.161	€2.479	€2.180
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	05 %	05 %	07 %	05 %	05 %	09 %	05 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	€7,77	€7,72	€8,11	€7,76	€7,74	€8,12	€7,77
Ø Warmmietbelastung (brutto)	30,7 %	30,2 %	31,3 %	30,3 %	30,3 %	31,4 %	30,3 %
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	37,6	38,3	46,8	38,9	38,4	45,0	38,8
Ø Zimmer/WE	2,5	2,5	2,7	2,5	2,4	2,6	2,5
Kfz-Nutzung (Arbeitsweg)	36 %	38 %	34 %	38 %	36 %	40 %	36 %
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	13,1	13,0	16,4	13,2	13,1	17,2	13,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	19 %	20 %	13 %	19 %	20 %	14 %	20 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	22 %	23 %	13 %	23 %	23 %	14 %	22 %
Anteil Eigentümer	09 %	10 %	14 %	10 %	-	-	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	45 %	42 %	42 %	42 %	43 %	42 %	43 %

Teil C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 Bau GB kann eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, erfordert vier Schritte:

1. Es ist zu überprüfen, ob es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist. Derartige Veränderungsprozesse geschehen in der Regel weniger durch Verdrängung von Altmietler*innen als durch Auswahlprozesse bei der Neuvermietung. Dabei ist die Miethöhe ein zentraler Einflussfaktor.
2. Es ist zu überprüfen, ob für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, können im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflusst werden.
3. Es ist zu überprüfen, ob eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.
4. Es ist zu überprüfen, ob die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme fortauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden können.

8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur

Aufgrund des erheblichen strukturellen Unterschieds der Verhältnisse in der Werner-Düttmann-Siedlung zu denen im bisherigen Erhaltungsgebiet und der Lilienthalstraße wird für die abschließende Bewertung die Werner-Düttmann-Siedlung nicht miteinbezogen. **Alle nachfolgenden Werte beziehen sich somit auf die in Abschnitt 8.7 vorgeschlagene Abgrenzung des Erhaltungsgebietes Graefestraße, sprich das Erhaltungsgebiet in seiner bisherigen Form ergänzt um den Untersuchungsbereich in der Lilienthalstraße.** Die sozialstrukturellen Indikatoren zeigen, dass das Gebiet Graefestraße in seiner vorgeschlagenen Gebietskulisse insgesamt eine überdurchschnittliche Sozialstruktur besitzt. Allerdings gibt es noch einen erheblichen Anteil in der Gebietsbevölkerung, der eine unterdurchschnittliche soziale Lage aufweist:

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein überdurchschnittliches und mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Das Einkommensniveau von ca. 42 % der Haushalte liegt unter dem mittleren Berliner Einkommensniveau.

- Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sehr stark von den mittleren Jahrgängen zwischen 27 und 45 Jahren dominiert, der Anteil der Senior*innen ist sehr gering. Derartige Altersstrukturen finden sich in den meisten Wohngebieten mit starken Aufwertungstendenzen.
- Die Erwerbslosenquote ist deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Erwerbsquote liegt über dem Berliner Durchschnitt. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus dem erhöhten Anteil von Erwachsenen im mittleren Alter, die Erwerbsquoten um die 90 % haben.
- Der Anteil an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren entspricht demjenigen des Bezirks.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Nachbarschaft ist hoch.

Die Indikatoren zur Wohnungsversorgung und zum Wohnungsbestand zeigen im vorgeschlagenen Erhaltungsgebiet durchschnittliche Verhältnisse - neben charakteristischen Besonderheiten:

- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich. Mindestens 95 % aller Wohnungen haben eine Vollstandardausstattung. Der Anteil der Wohnungen mit Sonder- oder Zusatzausstattung hat einen relevanten Umfang erreicht. Insgesamt hat sich die Wohnungsausstattung in den letzten Jahren, vor allem durch den Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie zusätzliche Bäder bzw. Gästetoiletten, hochwertige Bodenbeläge usw. weiter erhöht.
- Der Wohnflächenkonsum ist durchschnittlich zu anderen Erhaltungsgebieten. Die Anteile unterbelegter und überbelegter Wohnungen sind jeweils ebenfalls in diesem Sinne durchschnittlich.
- Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümer*innen hat sich in den letzten Jahren nur geringfügig geändert und ist niedriger als im benachbarten Gebiet Bergmannstraße-Nord.
- Die Mieten in den Altbauwohnungen und in den Nachkriegswohnungen vor 1990 liegen z. T. deutlich über dem Berliner Mietspiegel (mittlere Wohnlage). Dies findet sich in vielen innenstadtnahen Wohngebieten, in denen deutliche Aufwertungsprozesse zu beobachten sind.
- Die Neuvermietungsmieten im Bestand liegen in dem erweiterten Erhaltungsgebiet Graefestraße unter dem Niveau der Nachbargebiete.

Gebietsstruktur und Bewohnerstruktur des vorgeschlagenen Erhaltungsgebietes Graefestraße passen insgesamt gut zueinander. Es zeigen sich keine Disproportionen:

- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind gut. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet sind deutlich überdurchschnittlich. Lediglich 14 % aller befragten Haushalte sind sich sicher, aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen, weitere 19 % sind unentschieden. Drei Viertel sind sich sicher, in jedem Fall im Gebiet bleiben zu wollen.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt.
- Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur passen gut zusammen. Die Unterbelegung von Wohnungen kommt recht selten vor. Damit werden die Gebäuderessourcen des Gebiets effektiv genutzt.
- Allerdings ist die Überbelegung bei großen Haushalten und dabei insbesondere Haushalten mit mehreren Kindern hoch. Viele von ihnen wünschen sich daher eine größere Wohnung.

Veränderungsprozesse der letzten Jahre

Aktuelle Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur lassen sich am besten durch einen Vergleich der durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur in den Bestandswohnungen mit der Struktur der Haushalte und Personen, die ab dem Jahr 2018 in die Bestandswohnungen des Gebiets zugezogen sind (Zuwandernde) sowie mit der Bevölkerung, die bereits 2016 im Gebiet gelebt hat (Stammbevölkerung) analysieren.

- Das Gebiet Graefestraße hat sich seit den 1990er Jahren soziostrukturell langsam aber kontinuierlich verändert. Diese Entwicklung hat sich seit der letzten Untersuchung 2016 fortgesetzt.
- Der Anteil der Haushalte, die seit mehr als zwanzig Jahre im Gebiet leben, ist kontinuierlich hoch geblieben (aktuell bei 25 %).
- Die Durchschnittsmiete im Alt- und Nachkriegswohnungsbestand beträgt 7,66 €/m² nettokalt. Die Neuvermietungsmieten in diesen Beständen nach 2019 lagen bei 10,17 €/m² nettokalt.
- Die zuwandernden Haushalte haben eine überdurchschnittliche Einkommenslage.
- Unter den Zuwandernden sind in besonders hohem Maße Erwachsene im Alter von 27 bis unter 45 vertreten (Zuwandernde 60 %, Stammbevölkerung 32 %).
- Die Zuwandernden im Wohnungsbestand zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung (Zuwandernde 10,15 €/m² nettokalt, Stammbevölkerung 7,31 €/m² nettokalt). Ihre Bruttokaltmietbelastung ist trotz höherer Einkommen höher (Zuwandernde 30,0 %, Stammbevölkerung 26,6 %).
- Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Gebiet ist unter den Zuwandernden deutlich schwächer ausgeprägt.
- Der quantitative Umfang der Zuwanderung ab 2016 ist im Wohnungsbestand durchschnittlich hoch gewesen.

Aktuell zeigen sich Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Graefestraße. Zudem hat es einen erheblichen Anstieg der Mieten und einen Verlust an preiswerten Wohnungen gegeben.

Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Eine soziale Erhaltungsverordnung zielt als eine Regelung innerhalb des Baugesetzes auf die Regulierung baulicher Maßnahmen ab, um Sozialstrukturveränderungen einzudämmen. Das setzt voraus, dass bauliche Maßnahmen wie Umbau, Nutzungsänderung, Abriss u. ä. die Sozialstrukturveränderungen zumindest teilweise bewirken. Gibt es keine baulichen Auslöser, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung wirkungslos.

Im Gebiet haben in den letzten Jahren regelmäßig in durchschnittlichem Umfang Modernisierungsaktivitäten stattgefunden. Rund 10 % der Wohnungen sind in den letzten drei Jahren modernisiert worden. Damit ist das Modernisierungsgeschehen durchschnittlich.

Der Umfang der Grundbuchumschreibungen war in den letzten drei Jahren sehr hoch und lag mit ca. 4 % der Wohnungen auf dem Kreuzberger Durchschnitt (4 %) und weit über dem Berliner Wert (2,3 %). Die Wohnungsverkäufe waren mit 2,1 % häufiger als im Bezirk und in Berlin (je 1,6 %) ³³

³³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe 2018 bis 2020.

Anhand der Ergebnisse der Befragung in den modernisierten und in den umgewandelten Wohnungen können die Einflüsse auf die Sozialstruktur geprüft werden, die die Veränderungstendenzen auslösen:

- Der Einfluss einer überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung auf die Sozialstruktur zeigt sich: Das Einkommensniveau der Bewohner*innen in den letzten dreieinhalb Jahren modernisierten Wohnungen liegt 10 % über dem Gebietsdurchschnitt der Mieter*innen. In Wohnungen mit besonders guter Ausstattung wie einem modernen oder Zweitbad, Aufzug, Terrasse u. ä. beträgt der Einkommensabstand zum Durchschnitt bereits mehr als 25 %.
- Deutliche Auswirkungen hat auch die Aufteilung in Eigentum. Selbstnutzende Eigentümer*innen im Altbau haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. In den vermieteten aufgeteilten Wohnungen liegen die Einkommen und Mieten signifikant (ca. 6 %) über dem Durchschnitt im Bestand.

Die Ergebnisse zeigen, dass bauliche Aufwertungen und die Aufteilung in Wohneigentum deutlich erkennbare Auswirkungen auf die Sozialstruktur hatten.

Untersuchung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Graefestraße

Die beiden vorangegangenen Abschnitte haben gezeigt, dass sich im Untersuchungsgebiet Graefestraße (innerhalb der vorgeschlagenen Gebietskulisse) in den letzten Jahren deutliche Tendenzen zu einer sozialen Strukturveränderung gezeigt haben, die durch bauliche Maßnahmen herausgebildet bzw. verstärkt worden sind. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben. Um eine Aussage zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen geben zu können, soll abschließend noch geprüft werden, ob angesichts der sozialen und baulichen Gegebenheiten im Gebiet auch in Zukunft Veränderungsprozesse zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang soll daher geprüft werden, ob

1. ein weiterer Aufwertungsspielraum besteht,
2. ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,
3. ein deutlicher Aufwertungsdruck gegeben ist.

8.2 Aufwertungspotential

Im vorgeschlagenen Erhaltungsgebiet Graefestraße verfügen nur wenige Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie moderne Bäder (rund zwei Drittel ohne dieses Merkmal) oder Balkone (gut 40 % ohne dieses Merkmal), die sowohl als Ausstattungsmerkmale für die Einordnung in den Berliner Mietpreisspiegel relevant als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind selten vorhanden (19 %). Es besteht die Gefahr, dass in stärkerem Umfang als bisher Aufzüge eingebaut werden sollen.

Ca. drei Viertel der abgefragten Wohnungen liegt in Häusern, in denen noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zudem sind auch in den Gebäuden mit bereits durchgeführten Maßnahmen bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen worden, sodass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Aufgrund der großen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung bestehen Anreize, das in größerem Umfang vorhandene Aufwertungspotenzial im Gebiet zu nutzen. In ca. drei Viertel der Wohnungen fehlt mindestens ein wichtiges Merkmal einer hochwertigen Wohnung wie ein modernes Bad, ein Balkon, ein Aufzug, Isolierglas- oder Doppelfenster oder eine moderne Heizung.

8.3 Verdrängungsgefahr

Entsprechend dem Untersuchungsziel geht es auch um eine Schätzung der perspektivischen Verdrängungsgefahr. Maßstab für eine potenzielle Verdrängungsgefahr ist ein unterdurchschnittliches Einkommen, da Haushalte mit einem derartig niedrigen Einkommensniveau jede Mieterhöhung infolge einer Modernisierungsmaßnahme nicht mehr tragen können. Schon jetzt muss dieser Teil der Gebietsbevölkerung durchschnittlich ca. 40 % für die Warmmiete ausgeben. Um eine Wohnung mit einer für Berlin üblichen Mietbelastung in diesem Gebiet anmieten zu können, ist aufgrund des Mietniveaus ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen des Haushalts notwendig. Umgekehrt hätten umzugswillige Haushalte, die innerhalb des Gebiets in vertrauten sozialen und baulichen Strukturen verbleiben möchten und keine für Berlin überdurchschnittlichen Mieten zahlen können, nur geringe Bleibechancen. Letztere werden sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt neu orientieren müssen, ggf. in andere Gebiete oder Bezirke ziehen müssen oder, im Falle eines Scheiterns, nicht räumlich aber sozialökonomisch verdrängt (lock-in-Effekte). Damit sind strukturverändernde Effekte bei aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen sehr wahrscheinlich.

Der Anteil von Haushalten, deren Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians liegt, umfasst 42 % aller Haushalte des Gebiets. Diese gehören zur einkommensärmeren Hälfte Berlins und sind damit auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell benachteiligt.

Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen kommen im Gebiet trotz des Zuzugs einkommensstärkerer Haushalte in den letzten Jahren weiterhin in einem erheblichen Umfang vor. Die Entwicklung in vergleichbaren Gebieten, die bereits seit längerem einen intensiven sozialen Veränderungsprozess erleben, zeigt, dass das Potenzial für sozialstrukturelle Veränderungen noch in hohem Maße besteht.

10 % der Haushalte sind armutsgefährdet, weitere 11 % haben ein prekäres Einkommen.³⁴ Alle diese Bevölkerungsgruppen sind akut verdrängungsgefährdet. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein großer Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. jeder fünfte) ist daher verdrängungsgefährdet.

Das wichtigste Kriterium für eine Verdrängungsgefährdung ist ein unterdurchschnittliches Einkommen. Unter den Verdrängungsgefährdeten sind überproportional Paare mit Kindern, Alleinerziehende sowie fast alle Arbeitslosenhaushalte. Rentnerhaushalte sind ebenfalls leicht überproportional gefährdet.

³⁴ Insgesamt machten 740 Haushalte Angaben zu ihrem Einkommen. Alle Prozentangaben in diesem Absatz beziehen sich auf diesen Ausgangswert. Nach Definition der statistischen Ämter des Bundes und der Länder ist ein Haushalt als armutsgefährdet einzustufen, wenn sein Äquivalenzeinkommen max. 60 % des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens beträgt (Berlin: 1.042 €, Stand 2019). Ein prekäres Einkommen liegt vor, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes max. 75 % des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens beträgt (Berlin: 1.307 €, Stand 2019). Ein unterdurchschnittliches Einkommen liegt vor, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes unter dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens liegt (Berlin: 1.742€, Stand 2019).

8.4 Aufwertungsdruck

Die Ergebnisse zeigen bisher einen deutlichen Aufwertungsdruck im vorgeschlagenen Gebiet auf die Wohnungsbestände. Die bisherigen Modernisierungsaktivitäten waren gut durchschnittlich. Auch die Verkaufsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt waren in den letzten drei Jahren etwas höher als in Berlin (2,1 % gegenüber 1,6 %), während die Grundbuchumschreibungen deutlich höher lagen (4,0 % gegenüber 2,3 %).³⁵

Eine aufwertungsbedingte Problematik ergibt sich auch durch Entwicklungen außerhalb des Gebietes in vielen Innenstadtwohngebieten. Hier ist ebenso ein Aufwertungsdruck erkennbar und von einer weiteren Zunahme dieses Drucks auszugehen. Dabei ist zu betonen, dass die lokalen Teilmärkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht stark voneinander abzutrennen sind. So wird sich die zunehmende Knappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein und die steigende Nachfrage nach Wohnungen, auch im höherpreisigen Segment, und nach Eigentumswohnungen immer stärker auch auf die Teilmärkte auswirken, in denen die Entwicklung bisher noch moderat verlief. Ein deutliches Anzeichen ist die Entwicklung der Quadratmetermieten bei Neuvermietung in den letzten drei Jahren, die eine große Übereinstimmung mit der Entwicklung in ähnlich strukturierten Gebieten aufweist.

Der Aufwertungsdruck zeigt sich weiter darin, dass die in das Gebiet Zuwandernden ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen haben und bereit und in der Lage sind, die durch Baumaßnahmen verursachten höheren Mieten zu bezahlen.

Angesichts der positiven Bewertung des Gebiets durch die Bewohner*innen ist zu erwarten, dass in noch stärkerem Maße als bisher Aufwertungsinvestitionen getätigt werden, wenn in anderen, bisher bevorzugten Wohngebieten die Aufwertungspotentiale knapp werden.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung ist festzustellen, dass wesentliche Vorbedingungen im Gebiet Graefestraße gegeben sind. Ein deutlicher soziostruktureller Veränderungsprozess hat begonnen. Dieser Prozess ist durch die bisherigen Modernisierungsinvestitionen verursacht oder verstärkt worden.

Im Gebiet gibt es in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale. Aufgewertete Wohnungen, insbesondere im Altbau, werden von einkommensstärkeren Haushalten stark nachgefragt. Ihr Einkommensniveau erlaubt es ihnen, deutlich höhere Mieten zu zahlen als es der durchschnittliche Gebietshaushalt kann.

8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen

Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung.

Als Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht eingesetzt werden würde.

Verlust preiswerten Wohnraums

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des sozialen

³⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe 2014 bis 2017.

Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen.³⁶ Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 50 % aller Haushalte, das sind ca. 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG liegt.³⁷ Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg). Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 200.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen.³⁸ Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

Der Berliner Senat hat daher ab dem 01.06.2015 die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.³⁹ Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie dem Gebiet Graefestraße verdrängt werden. Zur Gruppe der einkommensschwachen Haushalte gehören im Untersuchungsgebiet ein gutes Drittel der Haushalte. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Alt- und Nachkriegsbauwohnungen mit niedrigeren Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

Vermeidung einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur

In die modernisierten Wohnungsbestände im Gebiet zieht eine Bevölkerung mit einer extrem ungleichgewichtigen Altersstruktur ein. Bei den Zuwandernden der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter von 27 bis unter 45 Jahren bei gut 60 % der Bewohner*innen, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30 % der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen bei den einkommensstarken Zuwandernden in modernisierten Beständen. Derartige ungleichgewichtige Altersstrukturen führen im Zeitverlauf kurzfristig zu sich schnell verändernden Anforderungen an die soziale Infrastruktur, etwa durch schnell steigende Zahlen an Neugeborenen oder eine zeitliche Häufung von Schulabgängen. Das äußert sich in zeitlich

³⁶ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 8.

³⁷ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 33.

³⁸ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 51f.

³⁹ Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015.

aufeinander folgenden Perioden von Über- und Unterauslastung der sozialen Infrastruktur, die städtebaulich schwer zu bewältigen sind.

Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur

Ein großer Teil der Bewohner*innen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen.

Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Graefestraße enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap. 6.2) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner*innen (vgl. Kap. 6.3).

Die vorgefundene Gebietsstruktur entspricht weiterhin den im § 1 des BauGB angesprochenen ausgeglichenen Bevölkerungsstrukturen. Damit besteht die begründete Erwartung, dass eine Änderung der Bevölkerungsstruktur zumindest für einen längeren Zeitraum dem Gebiet die Qualitätsmerkmale einer bewährten Bevölkerungsstruktur nehmen würde. Es erscheint daher als sinnvoll und geboten, die vorhandene Struktur zu erhalten.

8.6 Empfehlungen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Graefestraße weiterhin Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden, die geeignet sind, städtebauliche Probleme hervorzurufen. Ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse ist die aufwendige Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus. Da diese besonders stark im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einhergeht, ist der Umwandlungsprozess eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung.

Es ist daher sinnvoll, durch die Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

Aufgrund der vergleichbaren Ausgangssituation und der aktuellen Veränderungsprozesse sollte der Geltungsbereich der Verordnung auf das in der Untersuchung erfasste Erweiterungsgebiet Lilienthalstraße ausgedehnt werden.

Unter Berücksichtigung aller Ergebnisse der Untersuchung zeigt es sich, dass die zentralen Voraussetzungen für den Fortbestand und die räumliche Ausweitung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Die demografische und soziale Struktur des Gebiets Graefestraße befindet sich in einem Veränderungsprozess zu jüngeren und einkommensstärkeren Haushalten. Es sind im Gebiet weitere Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale vorhanden, ein deutlicher Aufwertungsdruck sowie Gefahren für die städtebaulichen Strukturen des Quartiers bei einer weiteren Veränderung sind zu erkennen. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Graefestraße anzuwenden. Dies sollte auch die Anwendung der Regelungen der Kontrolle der Umwandlung in Einzeleigentum beinhalten.

Ziele der Verordnung

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die gegebene soziale und demografische Struktur des Gebiets Graefestraße zu erhalten. Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung ist nicht eine Konservierung einer einmal existenten Struktur, sondern die Gewährleistung eines funktionalen Zusammenhangs innerhalb der jeweils vorhandenen sozialen und städtebaulichen Elemente, deren Struktur sich in angemessenen Zeitabschnitten verändern kann.

Dazu gehört:

1. Den derzeitigen Anteil der Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Einkommen weitgehend zu erhalten, um die vorhandene gemischte Bevölkerungszusammensetzung zu sichern.
2. Die Entwicklung hin zu einer einseitigen Altersstruktur mit überproportionalen Anteilen der Altersgruppen von 27 bis unter 45 Jahren und unterdurchschnittlichen Anteilen von Senior*innen ab 65 Jahren zu beenden. Einseitige Bevölkerungsstrukturen sollten vermieden werden.
3. Im Gebiet den Anteil an Wohnungen gleichbleibend zu halten, deren Ausstattungsstandard den mittleren Standard des Berliner Mietpreisspiegels nicht übersteigt. Für Wohnungen mit höherem Standard werden höhere Mieten verlangt, die von Teilen der Gebietsbevölkerung nicht gezahlt werden können.
4. Der Anteil kleiner Wohnungen sollte nicht durch Zusammenlegungen verringert werden.
5. Energetische Modernisierungen nur im Rahmen des von der EnEV bzw. des GEG geforderten Mindeststandards zuzulassen.
6. Die Umwandlung in Wohneigentum nur im Rahmen der Bestimmungen des § 172 BauGB zuzulassen, wobei zu beachten ist, dass mit „Umwandlungsbremse“ gemäß § 250 BauGB in Berlin bis Ende 2025 weitere Regelungen für Wohnungsumwandlungen bestehen, die nicht an das soziale Erhaltungsrecht gebunden sind.

8.7 Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets

Im Rahmen dieser Untersuchung sind zwei weitere, an das bisherige Erhaltungsgebiet angrenzende Wohnbereiche, die Werner-Düttmann-Siedlung und die Lilienthalstraße, erfasst worden. Es hat sich gezeigt, dass die Struktur der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Lilienthalstraße derjenigen im bisherigen Erhaltungsgebiet so weitgehend gleicht, dass eine Einbeziehung dieses Wohnbereichs in das soziale Erhaltungsgebietsinnvoll ist.

Demgegenüber sind in der Werner-Düttmann-Siedlung erhebliche strukturelle Unterschiede zu den Verhältnissen im Erhaltungsgebiet Graefestraße gezeigt, so dass eine Angliederung nicht sinnvoll ist. Insgesamt sind in der Werner-Düttmann-Siedlung die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung aktuell nicht gegeben. Die Bewohner der Siedlung gehören zwar aufgrund ihres niedrigen Einkommensniveaus und des hohen Anteils an migrantischen Haushalten überwiegend zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten. Es sind aber keine Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu beobachten oder zu erwarten. Mieterhöhende Modernisierungsmaßnahmen hat es nur in wenigen Ausnahmefällen gegeben, so dass von keinem Verdrängungsdruck ausgegangen werden kann. Da die Wohnungen der Siedlung vor kurzem von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft erworben wurden, ist aktuell nicht mit Aufwertungsinvestitionen oder der

Aufteilung in Wohneigentum zu rechnen. Beides hat der Senat von Berlin als Eigentümer der Wohnungsbaugesellschaft Mitte ausgeschlossen.

Es ergibt sich im Uhrzeigersinn die Abgrenzung: (1) Kottbusser Damm von Planufer bis Hermannplatz. (2) Hermannplatz bis Hasenheide. (3) Hasenheide bis Jahnstraße. Eingeschlossen sind sowohl Hasenheide 20 und 21, als auch Jahnstraße 1 bis 10. Ausgeschlossen ist bei den genannten Abschnitten das Gelände des Karstadt am Hermannplatz, welches auch an Urbanstraße und Hasenheide grenzt. (4) Jahnstraße bis Urbanstraße. (5) Urbanstraße bis Graefestraße, wobei wie bereits bei der Jahnstraße die Häuser beidseitig der Straße in das Gebiet fallen. Ausgenommen ist die Nr. 48, welche zur Werner-Düttmann-Siedlung gehört. (6) Graefestraße bis zur Hasenheide. (7) Hasenheide bis zur Fontanepromenade. (8) Fontanepromenade bis zur Urbanstraße. (9) Urbanstraße bis zur Grimmstraße. (10) Grimmstraße bis Dieffenbachstraße. (11) Dieffenbachstraße bis Planufer. (12) Planufer (abschließend) bis Kottbusser Damm. Durch die genannten Straßen wird ein abgeschlossenes Gebiet begrenzt. Sofern nicht anders angegeben (wie z.B. bei Jahnstraße und Urbanstraße), wird durch die Benennung von Straßen als Grenzlinien stets nur die innerhalb des Gebiets liegende Straßenseite erfasst. (13) Aufgenommen werden zudem die Züllichauer Straße 2, Lilienthalstraße 2 bis 28 (nur gerade Hausnummern) und Südsterne 14.

Abb. 21: Empfohlene Abgrenzung des Erhaltungsgebietes



9. Zusatz: Mietbelastungsschwellen

Die Untersuchung des Verdachtsgebiets Graefestraße hat ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Daraus resultiert eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die Anwendung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB beseitigt bzw. verringert werden sollen. Wesentlicher Faktor bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe, die der jeweilige Haushalt aufbringen muss. Höhere Mieten können von Haushalten mit einer unterdurchschnittlichen Einkommenslage, die einen wichtigen Teil der vorhandenen Bevölkerungsstruktur stellen, nicht aufgebracht werden. Daher sollen im Rahmen dieser Untersuchung gebietsspezifische Mietbelastungsgrenzen bestimmt werden, die anzeigen, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen insbesondere für einkommensärmere Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, da die Verdrängungsgefahr für die durchschnittliche Bevölkerung so hoch ist, dass es zu einer Umstrukturierung der Bevölkerung kommt.

Allgemein anerkannt ist der Zusammenhang, dass je höher die Miete ausfällt, umso höher im Allgemeinen das Einkommen sein muss, um eine Wohnung mit dieser Miete bezahlen zu können und in einem Gebiet bleiben zu können.

Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen stellen einen wesentlichen Teil der durchmischten gebietlichen Sozialstruktur dar. Wird deren gebietstypischer Anteil ab einer gewissen Miethöhe signifikant unterschritten, so ist ab dieser Miethöhe eine Belastungsgrenze erreicht, die ein Indiz für mögliche strukturelle Veränderungen durch Selektion einkommensärmerer Bevölkerungsschichten ist. Zur Beurteilung strukturierender Effekte von Modernisierungsmaßnahmen, die selektive Austauschprozesse relevanter Bevölkerungsstrukturen in einem Gebiet nach sich ziehen können, sind Mietbelastungsschwellen daher ein aussagekräftiges Kriterium.

Gesucht werden gebietsspezifische Mietintervalle bzw. konkrete Miethöhen, oberhalb derer Grund zur Annahme erhaltungsrechtlich unerwünschter struktureller Veränderungen besteht. Dabei bezieht sich die Rechnung nicht auf das gesamte Untersuchungsgebiet, sondern auf die vorgeschlagene Gebietskulisse für das erweiterte Erhaltungsgebiet Graefestraße. Miet- und Einkommensangaben aus der Werner-Düttmann-Siedlung, Teil des statistischen Blocks 016202, werden somit für die Mietschwellenberechnung nicht berücksichtigt.

Parameter für die Ermittlung der Belastungsschwelle sind:

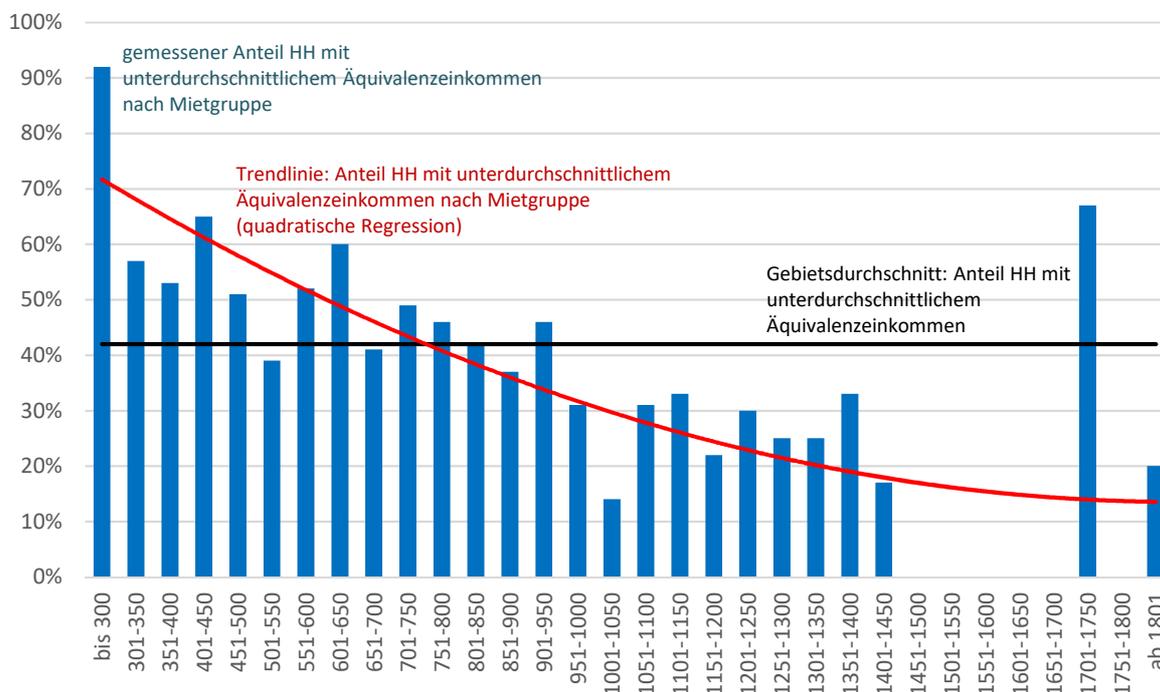
- Die Gesamt- oder Warmmiete, einschließlich kalter und warmer Betriebskosten. Sie ist für Haushalte die Orientierungsgröße, ob sie die Miete einer Wohnung tragen können.
- Die gebietsspezifische differenzierte Verteilung der Anteile von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen in verschiedenen Warm-Mietenklassen des Gebiets. Dabei wird die Gebietsspezifika am Berliner Vergleichswert des Äquivalenzeinkommens gemessen. Dieses ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.

Im ersten Schritt wird die Mietbelastungsschwelle übergreifend über alle Haushalte des Untersuchungsgebiets simuliert.⁴⁰ Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste, grobe

⁴⁰ vgl. hierzu auch: asum GmbH: „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“, Juni 2020 (unveröffentlichtes Manuskript).

Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die durch Überschreitungen des Schwellenwertes strukturelle Wirkungen entfalten können.

Abb. 22: Simulation des Mietintervalls der Belastungsschwelle über alle Haushalte des Gebiets



Insgesamt haben 42 % der Haushalte ein Äquivalenzeinkommen, das unterhalb des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens liegt. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietklassen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in jeder einzelnen Warmmietenklasse höher als im Gebietsdurchschnitt. In Wohnungen im höheren Mietsegment ist er dagegen geringer.

Die stärkeren Schwankungen im teureren Bereich zeigen, dass subjektive Wohnpräferenzen auch bei einkommensärmeren Haushalten nicht ausschließlich von der Miethöhe abhängig sind. Mit wachsender Miethöhe ist der Anteil einkommensärmerer Haushalte allerdings tendenziell fallend. Ab einer Warmmiete über 750 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten tendenziell unter ihren gebietstypischen Anteil von 42 %. Das **Mietenintervall der Belastungsgrenze über alle Haushalte und Wohnungsgrößen liegt zwischen 750 und 800 €.**

Durch Ermittlung des Schnittpunkts der Linie des Gebietsdurchschnitts mit der Trendlinie des fallenden Anteils einkommensärmerer Haushalte bei steigender Warmmiete kann ein **konkreter Schwellenwert für die Belastungsgrenze** bestimmt werden. Die Lösung erfolgt über eine Regressionsfunktion. Ob eine lineare oder nichtlineare Variante favorisiert wird, hängt von der Güte der jeweiligen Regressionsgleichung⁴¹ für die Trendlinie ab.

⁴¹ Die Güte orientiert sich am **Bestimmtheitsmaß R²**, definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R² akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind

Der Schnittpunkt beider Grafen ergibt den **Mietbelastungs-Schwellenwert von rund 773 € bruttowarm**. Bei einer mittleren Wohnfläche von 77,96 m² und mittleren kalten Betriebskosten von 1,70 €/m² sowie Wärmekosten von 1,04 €/m² ergibt sich ein **Schwellenwert für die Nettokaltmiete pro m² für das Gebiet als Ganzes von rund 7,18 €/m²**.

Wohnungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl ihrer Bewohner*innen. Daher sind im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Wohnungsgrößenklassen gestaffelte Belastungsschwellen zu berücksichtigen. Größen von Wohnungen sind pro Haus feststehend und werden in Antragsunterlagen angegeben. Mit ihnen kann wohnungswirtschaftlich kalkuliert werden und sie ermöglichen übergreifende gebietsspezifische Vergleiche. Wohnungsgrößenklassen stehen zudem auch in einem Zusammenhang mit der Wohnungsbelegung durch unterschiedliche Haushaltsgrößen. Tendenziell wohnen in größeren Wohnungen mehr Personen als in kleinen. So wohnen in kleinen Wohnungen vergleichsweise überdurchschnittlich viele einkommensärmere Haushalte. Der absolut größte Teil bewohnt Wohnungen zwischen 60 und 90 m².

Tab. 29: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und Wohnungsgrößen

	Anteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen innerhalb der jeweiligen m ² -Klasse	Gesamtanteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen aufgeteilt auf die jeweiligen m ² -Klassen
<40 m ²	59 %	11 %
>=40 und <60 m ²	52 %	27 %
>=60 und <90 m ²	45 %	42 %
>=90 m ²	27 %	21 %
insgesamt	42 %	100 %

Schwellenwerte für Wohnungsgrößenklassen, wie sie der Berliner Mietspiegel abbildet, wurden in Anlehnung an die soeben beschriebene Methode differenziert berechnet.

Tab. 30: Mietbelastungsschwellen über Haushalte im Bestand in Wohnungsgrößenklassen

	Belastungsschwelle Warmmiete	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Betriebskosten kalt/m ²	mittlere Heizkosten/ m ²	Belastungsschwelle netto/m ²	Fallzahl
<40 m ²	390 €	34,29	1,59 €	1,21 €	8,57 €	n=54
>=40 m ² und <60 m ²	620 €	50,44	1,79 €	1,15 €	9,35 €	n=151
>=60 m ² und <90 m ²	663 €	72,37	1,86 €	1,08 €	6,22 €	n=271
>=90 m ²	1.368 €	114,28	1,45 €	0,84 €	9,68 €	n=221
alle	773 €	77,96	1,70 €	1,04 €	7,18 €	n=716

Der Anteil an allen **Haushalten** im Gebiet, die unterdurchschnittliche Äquivalenzeinkommen im Berlin-Vergleich haben und deren Mieten über den ermittelten Schwellenwerten der Belastbarkeit liegen, beträgt 16 %. Die Warmmietbelastung dieser Haushalte beträgt im Durchschnitt 43 %, bei ca. jedem fünften Haushalt sogar 50 % des Haushaltseinkommens und mehr.

meist geringere R² (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt R²=0,622 eine ausreichend hohe Effektstärke der Regression.

Tab. 31: Tabelle 1: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und die Belastungsschwellen

	Anteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen an allen Haushalten des Gebiets	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten in den Grenzen der Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten bis zu 10 % über den Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten mit mehr als 10 % über den Belastungsschwellen
<40 m ²	04 %	02 %	01 %*	01 %*
>=40 und <60 m ²	12 %	09 %	01 %*	02 %
>=60 und <90 m ²	16 %	06 %	01 %*	08 %
>=90 m ²	09 %	07 %	*	*
insgesamt	42 %	24 %	04 %	12 %

Über die Belastungsschwellen kann demnach ebenfalls ein Anteil von mindestens 16 % aller Haushalte mit potenzieller **Verdrängungsgefährdung** geschätzt werden, die mit unterdurchschnittlichen ökonomischen Ressourcen leben, jedoch bereits deutlich überdurchschnittliche Mieten zahlen. Das ist auch in Bezug auf die jüngeren Studien zur Gentrifizierung und Verdrängung in Teilräumen Berlins als überdurchschnittlicher Anteil zu bewerten. Sofern sich dieser Teil „auf den Weg macht“, ist eine höhere Geschwindigkeit der Veränderung von Strukturen durch Bewohneraustausch zu erwarten als in anderen Gebieten der Stadt.

Nachweisbar ist ferner, dass Miethöhen oberhalb dieser Belastungsgrenzen einen sozioökonomisch höheren Status der Austauschbevölkerung bedingen und damit strukturelle Veränderungen befördern.

10. ANHANG

Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Graefestraße 2021“ zur Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“)

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens. Bitte lesen Sie sich die Fragen und Erläuterungen in Ruhe durch. Zutreffendes bitte ankreuzen oder als Text / Zahl ergänzen [...] bzw. nichts eintragen, wenn Sie keine Antwort auf die Frage haben.

Wohnverhältnisse

0. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet? ☒ <i>Blocknummer bitte eintragen, siehe beiliegende Karte</i>		Block Nr. [.....]
1. In welche Baualtersklasse fällt Ihr Haus? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Altbau bis 1918	<input type="checkbox"/> 1
	Altbau 1919 bis 1949	<input type="checkbox"/> 2
	Neubau 1950 bis 1990	<input type="checkbox"/> 3
	Neubau nach 1990	<input type="checkbox"/> 4
2. Wohnen Sie in einem ausgebauten Dachgeschoss? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2
3. Seit wann wohnen Sie in dieser Wohnung? ☒ <i>Zutreffendes bitte eintragen</i>	seit dem Jahr [.....]	
4. Seit wann wohnen Sie im Untersuchungsgebiet? ☒ <i>Zutreffendes bitte eintragen</i>	seit dem Jahr [.....]	
5. Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen sind? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Gleiches Gebiet	<input type="checkbox"/> 1
	Gleicher Bezirk	<input type="checkbox"/> 2
	Anderer Berliner Bezirk	<input type="checkbox"/> 3
	Anderes deutsches Bundesland	<input type="checkbox"/> 4
	Ausland	<input type="checkbox"/> 5
6. Sind Sie Mieter*in oder Eigentümer*in dieser Wohnung? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Mieter*in	<input type="checkbox"/> 1
	Untermieter*in	<input type="checkbox"/> 2
	Eigentümer*in	<input type="checkbox"/> 3
7. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in / Vermieter*in Ihrer Wohnung? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Städtische Wohnungsbaugesellschaft (Gewobag, Gesobau, degewo, WBM, HOWOGE, Stadt und Land)	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnungsbaugenossenschaft (BBG, Berolina, Friedrichs-Heim, EVM Berlin eG etc.)	<input type="checkbox"/> 2
	Private*r Hauseigentümer*in	<input type="checkbox"/> 3
	Privates Wohnungsunternehmen (Deutsche Wohnen, Vonovia, Akelius oder kleinere Unternehmen)	<input type="checkbox"/> 4
	Private*r Einzeleigentümer*in der Wohnung (vermietete Eigentumswohnung)	<input type="checkbox"/> 5
	Weiß nicht / unbekannt	<input type="checkbox"/> 6
8. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Wurde angekündigt	<input type="checkbox"/> 2
	Habe Kaufangebot erhalten	<input type="checkbox"/> 3
	Nein	<input type="checkbox"/> 4
	Weiß nicht / unbekannt	<input type="checkbox"/> 5
9. Wie groß ist laut Mietvertrag Ihre Wohnung? ☒ <i>bitte gerundet (ohne Kommastelle) rechtsbündig eintragen</i>	m ² [.....]	
10. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung ohne Bad und ohne Küche? ☒ <i>Zimmer zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer angeben</i>	Zimmerzahl [..... ,]	

Die folgenden Fragen entfallen für selbstgenutzte Eigentumswohnungen, dann bitte weiter mit Frage 16!

11. Wie hoch ist Ihre derzeitige Miete im Monat und wie setzt sich diese zusammen?

 ☒ Bitte Beträge für alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung eintragen

Grundmiete (monatlich)	[..... ,] €
-------------------------------	---------------------

 (Hinweis: Miete ohne Betriebs- und Heizkosten, **auch Kaltmiete** genannt. Ihre aktuelle monatliche Grundmiete ist Ihrem Mietvertrag oder dem letzten Mieterhöhungsschreiben für Ihre Wohnung zu entnehmen.)

Betriebskostenvorauszahlungen (monatlich)	[..... ,] €
--	---------------------

(Hinweis: Es handelt sich ausschließlich um die Betriebskosten, die über ihre Miete an den*die Vermieter*in bezahlt werden. Strom, Gas, Internet und Telefon gehören in der Regel nicht zu den Betriebskosten.)

Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser (monatlich)	[..... ,] €
--	---------------------

 sollten diese Teil Ihrer Mietzahlungen an den*die Vermieter*in sein
 (Hinweis: Heizkosten sind insbesondere bei Zentralheizungen ein üblicher Teil der Miete. Für Heizkosten, die direkt an den Versorger (z.B. Gasanbieter) und nicht über die Miete gezahlt werden, finden Sie unten ein Extrafeld.)

ggf. gesondert ausgewiesene Nebenkosten (monatlich)	[..... ,] €
--	---------------------

 (Hinweis: Bspw. Kosten für Kabel-TV, Mietergarten oder Garage, nicht für Strom, Gas, Telefon.)

Gesamtmiete (monatlich)	[..... ,] €
--------------------------------	---------------------

 (Hinweis: **auch Warmmiete** genannt. In der Regel ist die Gesamtmiete die Summe aus der Grundmiete und den Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen, die monatlich an den*die Vermieter*in überwiesen werden.)

Sollten Sie Ihre Heizkosten direkt zahlen und diese somit nicht Teil Ihrer Mietzahlungen sein: Wie hoch sind in diesem Fall Ihre monatlichen Heizkosten?	[..... ,] €
---	---------------------

(Hinweis: Eine solche Direktabrechnung der Heizkosten ist bspw. bei Gasetagenheizungen üblich. Hier werden die Heizkosten über die Gasrechnung beglichen. Es werden daher keine Heizkostenzahlungen an den*die Vermieter*in überwiesen.)

12. Wird Ihre Wohnung <u>möbliert</u> vermietet? (D.h. Möbel wie Bett und Sofa sind im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Ebenso bezieht sich die Frage auf die gesamte Wohnung und nicht auf ein evtl. untervermietetes WG-Zimmer.) ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2

13. Ist Ihr Mietvertrag auf die Dauer von max. einem Jahr befristet? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2

14. Wissen Sie von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Anzahl (wenn bekannt) [.....]	
	Nein	<input type="checkbox"/> 2

Ausstattungsstatus der Wohnung

15. Wurden in Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Badeinbau, Zentralheizung, Gegensprechanlage) vorgenommen? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen</i>	Nein	<input type="checkbox"/> 1
	Ja, im Jahr	Jahr letzter Maßnahme [.....]
	Um wieviel wurde die Miete dabei erhöht?	[..... ,] €
	Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?	[.....]

16. Wünschen Sie als Mieter*in eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte, bzw. planen Sie als <u>Wohnungseigentümer*in</u> eine Ausstattungsverbesserung der Wohnung? ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)</i> ☒ <i>Bitte hier sonstige gewünschte Ausstattung eintragen:</i>	Nein, ich wünsche keine Veränderung der Ausstattung	<input type="checkbox"/> 1
	Modernisierung / Verbesserung des Badezimmers	<input type="checkbox"/> 1
	Energieeinsparende neue Fenster	<input type="checkbox"/> 1
	Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/> 1
	Energetische Gebäudesanierung (z.B. Austausch der Heizung, Fassadendämmung)	<input type="checkbox"/> 1
	Balkonanbau	<input type="checkbox"/> 1
	Ein- oder Anbau eines Aufzugs	<input type="checkbox"/> 1
	Grundrissveränderung(en)	<input type="checkbox"/> 1
	[.....]	

17. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	beim Einzug vorhanden	selbst geschaffen	vom* von Vermieter*in nach dem Einzug geschaffen
<i>Heizung</i>			
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentralheizung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Kamin	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<i>Sanitärausstattung</i>			
Ausschließlich Außen- oder Inntoilette ohne Bad	<input type="checkbox"/> 1		
Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Zweites Bad	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Zentrale Warmwasserversorgung (mit der Zentralheizung)	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Modernes Bad (Wände und Boden überwiegend gefliest, überwiegend verkleidete Leitungen, Einbauwanne oder -dusche, Handtuchwärmer, ggf. hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Eckwanne, großes / mehrere Waschbecken, hochwertige Materialien wie z.B. Marmor)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<i>Sonstige Merkmale von Wohnung oder Haus</i>			
z.T. noch Einfachfenster (Einfachverglasung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Kasten-Doppelfenster	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Wärme- bzw. Schallschutzfenster	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Balkon bis 4 m ²	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Balkon 4 m ² oder größer	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Zweiter Balkon	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Loggia, Terrasse, Wintergarten	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Aufzug	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Audiogegenprechanlage	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Videogegenprechanlage	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Moderne Küche (Einbauküche, Dunstabzugshaube, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen zählen nicht als hochwertiger Bodenbelag)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Moderne Elektroinstallationen (unter Putz, FI-Schutzschalter)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<i>Energiesparende Ausstattung</i>			
Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
Moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3

18. Hat Ihre Wohnung gravierende Wohnungsmängel? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Nein, keine	<input type="checkbox"/> 1
	Ja, und zwar ...	
	Feuchtigkeitsschäden, Schimmel	<input type="checkbox"/> 1
	Undichte Fenster, Türen	<input type="checkbox"/> 1
	Sanitäranlage defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1
	Elektroanlage defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1
Heizanlage, Öfen defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1	
☒ Bitte hier sonstige Wohnungsmängel angeben:	[.....]	

Infrastrukturnutzung

19. Ob und inwiefern nutzen Sie folgende Einrichtungen und Angebote:
 ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen

Das Angebot bzw. die Einrichtung...

	Sehr wichtig?	Häufigkeit				Ort	
	Darauf bin ich / ist mein Haushalt angewiesen	Nutzen wir häufig / regelmäßig	Nutzen wir gelegentlich	Nutzen wir selten	Nutzen wir nie	Nutzen wir innerhalb des Wohngebietes	Nutzen wir außerhalb des Wohngebietes
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Grundschule	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Weiterführende Schule	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Öffentliche Kinderspielflächen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Freizeitangebote für Jugendliche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Senioreneinrichtungen bzw. Seniorenfreizeitangebote	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Begegnungsangebote / Nachbarschaftstreffpunkte	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Kulturelle Einrichtungen / Angebote (z.B. Bibliothek)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Öffentliche Grünanlagen / Parks	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzt*innen, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
weitere Beratungseinrichtungen / Beratungsstellen für persönliche Fragen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Kiezaktionen und Straßenfeste	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Sonstiges [.....]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1

20. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie auf dem Weg zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz?
 ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen
 (Mehrfachnennungen sind möglich!)

Eigenes Auto	<input type="checkbox"/> 1
ÖPNV (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.)	<input type="checkbox"/> 1
Fahrrad	<input type="checkbox"/> 1
Carsharing	<input type="checkbox"/> 1
Zu Fuß	<input type="checkbox"/> 1

Nachbarschaft

21. Aus welchen Gründen leben Sie in Ihrem Wohngebiet?
 ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen
 (Mehrfachnennungen sind möglich!)

Die Miete ist günstig	<input type="checkbox"/> 1
Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig	<input type="checkbox"/> 1
Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir	<input type="checkbox"/> 1
Ich finde mein Wohngebiet schön	<input type="checkbox"/> 1
Ich schätze die Lage in der Stadt	<input type="checkbox"/> 1
Mich interessieren die kulturellen Angebote im Kiez	<input type="checkbox"/> 1
Ich bin auf die sozialen Einrichtungen angewiesen	<input type="checkbox"/> 1
Die Nähe zu Freund*innen, Bekannten und/oder Verwandten	<input type="checkbox"/> 1
Die Nähe zum Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/> 1
☒ Bitte hier sonstige Gründe angeben:	[.....]

22. Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushalts im Wohngebiet sozial tätig?
 ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen

Ich bzw. wir sind...	Ja	Nein
Mitglied in Nachbarschaftsvereinen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Mitglied in Sportvereinen im Wohngebiet	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
Ehrenamtlich im Wohngebiet tätig	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
in sonstiger Form im Wohngebiet sozial engagiert	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

23. Wie sind die Kontakte der Nachbar*innen im Haus untereinander? ☒ Zutreffendste Beschreibung bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind <u>nicht</u> möglich!)	Enge Kontakte / große Bereitschaft sich untereinander zu helfen	<input type="checkbox"/> 1
	Man kennt sich gut und hilft sich gelegentlich (z.B. Blumen gießen)	<input type="checkbox"/> 2
	Man kennt sich und unterhält sich gelegentlich	<input type="checkbox"/> 3
	Kontakte gehen über das Grüßen nicht hinaus	<input type="checkbox"/> 4
	Nur wenige Kontakte zueinander, man läuft aneinander vorbei	<input type="checkbox"/> 5
	Hier kennt und grüßt sich fast keiner	<input type="checkbox"/> 6
	Weiß ich nicht / kann ich nicht einschätzen	<input type="checkbox"/> 7

24. Von kleinen Gefälligkeiten abgesehen, welche Kontakte bestehen mit Ihren Nachbar*innen? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!) ☒ Bitte hier sonstige Formen der Nachbarschaftskontakte angeben:	Keine	<input type="checkbox"/> 1
	Gemeinsame Nutzung z.B. von Auto, Waschmaschine, Kinderwagen	<input type="checkbox"/> 1
	Hilfe bei Erledigungen und Einkäufen	<input type="checkbox"/> 1
	Hilfe im Haushalt	<input type="checkbox"/> 1
	Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbar*innen	<input type="checkbox"/> 1
	Beratung in kniffligen Fragen	<input type="checkbox"/> 1
	Gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsames Grillen im Hof)	<input type="checkbox"/> 1
	[.....]	

25. Beabsichtigen Sie, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Noch unentschieden	<input type="checkbox"/> 2
	Nein	<input type="checkbox"/> 3

26. Falls Sie planen umzuziehen: Was sind Ihre Gründe? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!) ☒ Bitte hier ggf. die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld spezifizieren:	Wohnung ist zu klein	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnung ist zu groß	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnung ist zu teuer	<input type="checkbox"/> 1
	Arbeitsplatzwechsel / Ausbildung / Studium	<input type="checkbox"/> 1
	Unzufriedenheit mit Vermieter*in	<input type="checkbox"/> 1
	Kündigung durch Vermieter*in	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnung ist nicht altersgerecht (z.B. fehlender Aufzug)	<input type="checkbox"/> 1
	Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> 1
	persönliche Gründe (z.B. Heirat, Geburt)	<input type="checkbox"/> 1
	Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> 1
und zwar [.....]		

27. Wenn Sie vorhaben aus Ihrer Wohnung auszuziehen, möchten Sie dann ... ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Im Wohngebiet bleiben	<input type="checkbox"/> 1
	Im Bezirk bleiben	<input type="checkbox"/> 1
	In ein anderes Innenstadtgebiet ziehen	<input type="checkbox"/> 1
	In einen Außenbezirk oder ins Berliner Umland ziehen	<input type="checkbox"/> 1
	Woanders hinziehen	<input type="checkbox"/> 1
	Die Gegend ist mir egal	<input type="checkbox"/> 1
	Das weiß ich noch nicht	<input type="checkbox"/> 1

Angaben zum Haushalt

28. Wie viele Personen leben fest in Ihrem Haushalt? ☒ bitte Personenanzahl eintragen	Personen [.....]
---	--------------------

29. Wie hoch war das Nettoeinkommen Ihres Haushalts im letzten Monat? ☒ Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, BAföG, aber nicht das Wohngeld . Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.	[.....] €
--	-------------

30. Wie hat sich das Nettoeinkommen Ihres Haushalts in den letzten 3 Jahren verändert? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Ist weniger geworden	<input type="checkbox"/> 1
	Ist in etwa gleich geblieben	<input type="checkbox"/> 2
	Hat sich erhöht	<input type="checkbox"/> 3

31. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen Zuschuss zum Lebensunterhalt? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Arbeitslosengeld (ALG I)	<input type="checkbox"/> 1
	Arbeitslosengeld II (ALG II/ „Hartz IV“)	<input type="checkbox"/> 1
	sonstige staatliche Leistungen (Grundsicherung, BAföG, Erziehungsgeld etc.)	<input type="checkbox"/> 1
	Höhe des Wohngeldes im Rahmen von ALG II	[.....]
	Höhe des Wohngeldes vom Bezirksamt	[.....]

32. Bitte machen Sie folg. Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person: ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Geburtsjahr	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]

Stellung im Beruf von Haushaltsmitgliedern, die älter als 15 Jahre alt sind
(bitte nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung!)

Angestellte*r / (Fach-)Arbeiter*in	<input type="checkbox"/> 1					
Beamte*r / Richter*in	<input type="checkbox"/> 2					
Selbstständige*r	<input type="checkbox"/> 3					
in Ausbildung / Student*in	<input type="checkbox"/> 4					
in Beschäftigungsmaßnahme / Umschulung	<input type="checkbox"/> 5					
Arbeitslose*r	<input type="checkbox"/> 6					
Rentner*in / Pensionär*in	<input type="checkbox"/> 7					
Hausfrau/-mann	<input type="checkbox"/> 8					
Schüler*in	<input type="checkbox"/> 9					
Sonstiges: [.....]	<input type="checkbox"/> 10					

Staatsangehörigkeiten von Haushaltsmitgliedern

deutsche Staatsangehörigkeit (auch Staatsbürgerschaft)	Ja, durch Geburt	<input type="checkbox"/> 1					
	Ja, durch Einbürgerung	<input type="checkbox"/> 2					
	Ja, durch Adoption durch deutsche Eltern/ -teil	<input type="checkbox"/> 3					
	Nein	<input type="checkbox"/> 4					

33. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vertreten? ☒ Bitte eintragen, bei doppelter Staatsbürgerschaft bitte beide angeben	Deutsch <input type="checkbox"/> 1
	Türkisch <input type="checkbox"/> 2
	Andere, und zwar: <input type="checkbox"/> 3 [.....]

34. Welche Sprachen werden bei Ihnen im Haushalt im Alltag gesprochen? ☒ Bitte eintragen	[.....]
--	-----------

Hier haben Sie Raum für Ihre persönlichen Kommentare und Anmerkungen: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit